

LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone s'applique principalement aux extensions de la ville effectuée entre la fin du XIXème et le début du XXème affirmant complètement la typologie balnéaire. Le tissu se développe à l'Est jusqu'au Boulevard Javal pendant qu'au Sud, le front de bassin joue l'ultime frontière. Le front urbain du littoral, caractérisé par une densité boisée remarquable et une faible densité justifie la délimitation d'un secteur UBli visant à préserver cette façade.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve de :

- Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).
- Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

c) L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3. Eaux pluviales

a) Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques une dérogation à cette obligation pourra être étudiée. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50l/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) Les fossés existants notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

6.2. Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.3. Les extensions l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents sont autorisées (sans réduire le recul existant), si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.4. Dans le secteur **UBli**, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m de la limite d'emprise du Domaine Public Maritime (D.P.M.).

6.5. Les exceptions :

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos des programmes collectifs et ERP.

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

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants-toits) sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2. Les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage, après détachement de lot, doivent être non contigües aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

Seule une annexe de 30 m² d'emprise au sol peut être contigüe à une ou deux limites séparatives.

7.3. Pour l'extension, l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination des constructions existantes⁵ des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le recul existant.

7.4. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.5. Dans le secteur UBli, les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

7.6. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos des programmes collectifs et ERP.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur. Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

8.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans la zone UB, hors secteur UBli, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les habitations à 40 % de la surface du terrain,
- Pour les commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier à 60 % de la surface du terrain.

9.2. Dans le secteur UBli, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 10 % de la surface du terrain.

9.3. Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et opérations à usage d'équipement et service d'intérêt collectif public,
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8 mètres** mesurée au faîtage, et 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsqu'elles sont édifiées le long des limites séparatives, la hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien ne doit pas excéder la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour l'aménagement, le changement de destination et d'usage de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions pour les constructions principales

11.1.1. Constructions anciennes de type rural

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment. Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint en annexe, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

a) Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite. Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

Dans le cas d'extension d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

b) Façades

Les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades devront être reprises et respectées.

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

c) Épidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, le même coloris doit être repris et la même finition que l'enduit doit être conservée.

Les murs de maçonnerie, destinés à être recouverts, le seront avec un enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, à l'exclusion du ciment dont la finition pourra être talochée, brossée ou grattée, et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Pour la pierre taillée : elle doit être lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

d) Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries comme par exemple : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

11.1.2. Constructions anciennes de type balnéaire

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment. Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint en **annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

a) Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique dite de Marseille en terre cuite, ou en ardoise le cas échéant ; les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art.

Dans le cas d'extension d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

b) Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

c) Épidermes

Conservier les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

d) Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

e) Couleur des menuiseries

Les menuiseries extérieures (porte d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleur est limité à deux.

11.1.3. Les constructions nouvelles

a) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

11.3. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
 - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,
 - ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
 - ✓ Les murs bahuts n'excédant pas 1,80 m par rapport au niveau des voies publiques pour les parcelles bordant l'avenue de la Libération, l'avenue de Bordeaux et la rue du Général de Gaulle.

11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.5. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.6. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	Nombre de places à créer
Habitat	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m ² de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m ² de la surface de plancher
Artisanat	3 places minimum pour 100 m ² de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m ² de la surface de plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	Stationnement à créer
Habitat collectif Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m ²

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, à l'exclusion de ceux n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.