TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente de l'agglomération, qui comprend des types d'habitat divers, mélangés à des activités et des services. Le règlement de la zone tend à éviter essentiellement que ne développent des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la diversification des fonctions.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB.2. *à l'exception des constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.*

- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher.*

- *Les constructions et installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs) ou induisant un risque (matières inflammables, polluantes) ou des besoins en infrastructures hors de proportion avec leur capacité actuelle.*

- *Dans les zones humides et pour les mares à enjeux identifiées sur les plans de zonage, sont interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.*

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*

- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- *Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*

SECTION II - 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 et conformes aux règles en vigueur des véhicules d'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

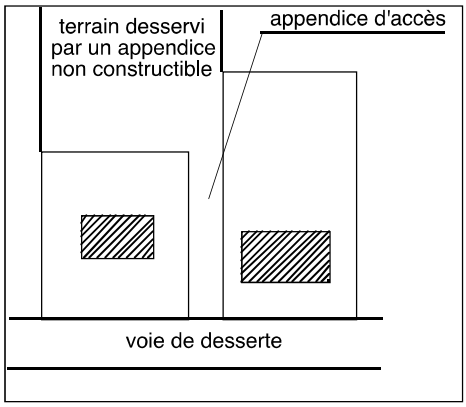
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.

• *L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, d'une largeur au moins équivalente à celle de la façade de la construction donnant sur la rue, et sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.*



Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

• *Création de voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Tout nouvel accès riverain est interdit sur la RD 408, le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les déversements d'eaux usées autres que domestiques seront soumis à autorisation conformément à l'article *L1331-10* du code de la santé publique.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ces dispositifs devront faire l'objet d'un accord avec la *Collectivité compétente.*

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s*'il est autorisé*, pourra être soumis *à des conditions particulières et notamment* à un pré-traitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs, avec un débit de rejet limité à 1 l/s/ha. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.

3 - Desserte téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte par fibre optique.

ARTICLE UB.5 - *SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*

- *Dispositions supprimées par la loi ALUR, du 24 mars 2014.*

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

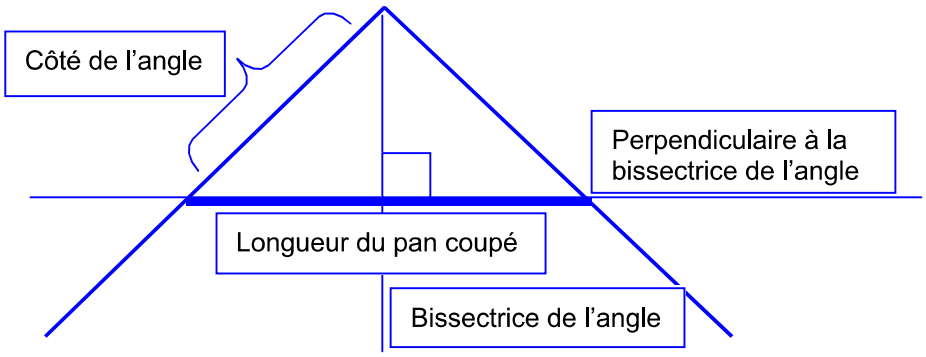
• Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de la voie ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur du bande de 40 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies.



• *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

• Les constructions nouvelles seront édifiées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait de l'une de ces limites ou des deux en respectant, tant par rapport à ces dernières que par rapport aux autres limites séparatives de la propriété, les marges de reculement définies au paragraphe ci-après.

Les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de cinq mètres, si la façade comporte des vues ou égales à la moitié de cette hauteur avec un minimum de deux mètres dans le cas contraire, *ou dans le cas de baies ne représentant pas plus d'un mètre carré par façade.*

L'implantation sur les limites de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- La construction nouvelle est un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, ou une annexe qui n'est affectée ni à. l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et sa hauteur n'excède pas trois mètres à. l'égout du toit.

- La construction nouvelle s'adosse à un bâtiment de hauteur sensiblement équivalente en bon état, déjà construit sur la propriété voisine et jouxtant la limite séparative.

• *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.

• *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) *et l'*extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Les constructions doivent respecter les règles suivantes : le nombre de niveaux habitables y compris les combles aménagés ou aménageables n'excèdera pas trois, soit R + 1 + comble, mais sous-sol non compris. *La hauteur au faîtage est limitée à 11 mètres.*

Toutefois, les constructions nouvelles édifiées sur une propriété située en limite d'une zone agricole ou naturelle ne pourront excéder une hauteur de façade maximale de 5 mètres avec un nombre de niveaux habitables limité à deux, soit R + comble.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

- *les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.*

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole. Toutefois, en cas de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles édifiés en maçonnerie, leurs caractéristiques morphologiques et architecturales seront conservées ou restituées.

Il sera fait un meilleur usage des choix proposés par le document « Patrimoine et Réhabilitation » de Seine et Marne édité par le CAUE pour le choix et les coloris des matériaux de façade, de couverture et de menuiseries extérieures. CAUE 77 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine et Marne).

Dans le périmètre des Monuments Historiques des prescriptions particulières sont fixées par le service compétent.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à *plusieurs* versants dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

Toutefois, une toiture présentant des pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 40 m2 (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Les constructions à usage artisanal présenteront une pente minimale de 15 °.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes par une toiture en terrasse *ou par une toiture à un seul versant, mais dans ce dernier cas à condition que le mur gouttereau soit orienté côté rue. En cas d'implantation en limite séparative et parallèlement à celle-ci, la toiture présentera deux pentes au minimum. Il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.*

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants. Leur implantation devra respecter l'alignement vertical des ouvertures des étages inférieures. Les lucarnes seront au maximum de dimension 78 x 98 cm.

Les couvertures en tuiles plates de pays (65 / 80 au m2) seront à conserver en cas de réfection et conseillées en cas de création. Les tuiles mécaniques vieillies petit moule *couleur de* terre cuite seront *admises.*

Les constructions nouvelles pourront aussi être couvertes de tuiles (de 18 à 22 au m2) de ton vieilli ou brun rouge, ou par un matériaux présentant l'aspect de l'ardoise, de même que le bac acier ou le zinc.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine. Les tuiles translucides sont autorisées dans la limite de 4 % de la superficie de la toiture. Les tuiles seront posées de façon régulière et sans composition de motifs géométriques.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives (confer schéma de coloration du CAUE) ;*
- *limiter les couleurs à quatre par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés ou des encadrements de briques.

Les garages des constructions d'habitation, accolés ou non, présenteront le même aspect extérieur que les bâtiments principaux.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont toutefois autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. *Les couleurs des parements extérieurs devront présenter des garanties de stabilité dans le temps.*

- *Ouvertures - balcons et ouvrages divers*

Les fenêtres seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés.

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

Clôtures :

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 immédiat.*

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Elles devront constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales.

L'emploi de plaques de béton non enduites est prohibé en bordure des voies. Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres*, hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.*

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les murs-bahuts sont autorisés, d'une hauteur inférieure à 1 m et surmontés ou non de grilles ou grillages. Les murs-bahuts existants seront conservés en l'état.

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

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles *ainsi que les installations similaires* seront implantées de manière *à n'être pas visibles de la voie publique.*

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, *réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques,* sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

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

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- *être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;*

- *être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.*

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- *longueur : 5 mètres*
- *largeur : 2,5 mètres*
- *dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- *deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés de Surface de plancher ;*
- *une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m2 de Surface de plancher au delà de 100 mètres carrés.*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Constructions à usage de commerces :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau ou de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- *Hôtels, restaurants :*

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

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m2 de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces *locales.*

En cas de plantation nouvelle d'alignement d'arbres d'ornement, leur hauteur à l'âge adulte ne devra pas excéder 8 mètres environ.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par cent mètres carrés de cette surface.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

*

* *

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- *Dispositions supprimées par la loi ALUR, du 24 mars 2014.*

*

* *

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

* *