

NEW

ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable, au titre de la législation sur les installations classées,
- Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

1.2 Dans le secteur UAb

- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées à l'artisanat.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitat y compris leurs annexes situées à l'intérieur des zones de protection phonique liée à la présence de la RD 346, délimitées sur le document présentant les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU, respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- Les constructions à usage de bureaux et de services, à condition :
 - qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- Les constructions à usage, d'exploitation agricole, d'hébergement hôtelier, à conditions :
 - qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
 - d'être associées à une construction à usage d'habitation,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance, ou incommodité pour le voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les constructions à usage d'activités sanitaires, sociales, médicales et éducatives, les logements et les locaux

techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions.

2.2 Dans le secteur UAa

Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que :

- la surface de plancher affectée à cet usage soit limitée à 150 m² par unité foncière,
- les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.3 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- un ou plusieurs éléments de paysage bâti,
- un ou plusieurs éléments de patrimoine naturel.

2.4 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Règles générales

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

3.2. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Il ne peut y avoir qu'un seul accès par unité foncière.

L'accès direct sur une voie publique ou privée doit avoir 3,5 mètres de largeur minimum.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la voie d'accès des constructions doit présenter les caractéristiques suivantes :

- une largeur de 3,5 mètres minimum,
- une longueur de 20 mètres maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage sur l'unité foncière.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, tout nouvel accès doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- une largeur de 5 mètres minimum pour permettre le croisement des véhicules,
- une longueur de 20 mètres maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage sur l'unité foncière.

3.3. Voies de desserte

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci doit se raccorder à ses extrémités au réseau des voies existantes ou projetées.

Les voies de desserte en impasse peuvent être autorisées. Celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage puissent effectuer un demi-tour.

Les voies de desserte doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture, soit 5 mètres minimum. Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement pour des raisons de composition urbaine.

ARTICLE UA 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1 L/ha/s.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4 Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

Les locaux destinés à accueillir les containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers peuvent être remplacés par des bornes enterrées accessibles du domaine public, pour les constructions de plus de 60 logements, en accord avec le service gestionnaire. Dans ce cas, des locaux devront être maintenus pour accueillir les encombrants.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit en retrait de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Néanmoins, une implantation en retrait est autorisée dans les cas suivants :

- pour préserver des plantations existantes ou un élément bâti indiqué sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-23 ou de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère d'une hauteur minimale de 1,80 mètre ou par une clôture identifiée au document graphique du règlement et protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension, d'aménagement ou de modification d'une habitation existante avant l'approbation du présent PLU qui ne respecte pas les règles précitées, sous réserve de ne pas réduire d'avantage la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement.

6.2. Règles particulières

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en respectant les marges de recul minimales suivantes :

- 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 346.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul est égale :

- à la hauteur de la façade de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2,50 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baie.

7.2 Implantation par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain avec un recul de 8 mètres minimum.

7.3 Exceptions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension, d'aménagement ou de modification d'une habitation existante avant l'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les règles précitées,
- aux annexes qui doivent respecter les mêmes dispositions que les implantations par rapport aux limites séparatives latérales

Les piscines de plein air doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge de recul de 2,5 mètres minimum.

ARTICLE UA 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- 4 mètres si la façade d'un des bâtiments est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès,
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.
- 4 mètres entre le bâtiment principal et la ou les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

9.1. Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les piscines non couvertes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

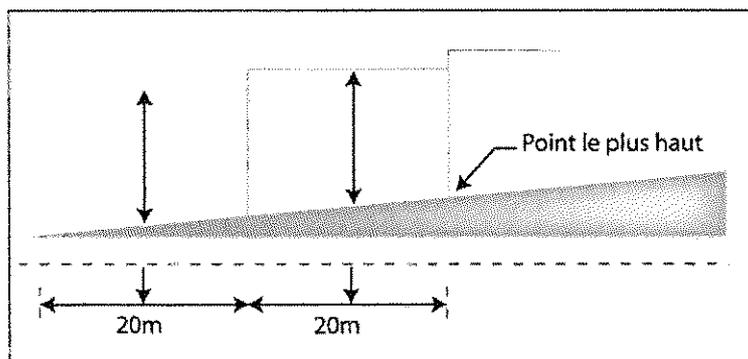
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes est limitée à :

- à 25 m² pour les annexes, hors abris de jardin en bois,
- à 12 m² pour les abris de jardins en bois.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'égout du toit, ou du niveau supérieur de l'acrotère (relevé d'étanchéité) pour les toitures terrasses.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif

ou de service public.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions principales et leurs annexes, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas 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.

Tout projet de construction doit respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle briarde ou à défaut faire l'objet d'une insertion paysagère particulièrement soignée.

Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement doit faire l'objet d'une composition d'ensemble (volumes, matériaux, coloration, plantations, clôtures, antennes, paraboles,...) respectant les constructions voisines et le caractère de la rue sur lesquelles elles s'implantent.

Certaines dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées en cas de constructions d'expression contemporaine sous réserve de leur qualité architecturale spécifique et de leur intégration harmonieuse dans l'environnement bâti ou naturel dès lors que le parti architectural retenu est démontré.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris.

11.2 Façades et parements extérieurs

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être d'aspect identique à ceux des constructions existantes.

Les façades et pignons des bâtiments donnant sur la rue sont :

- soit recouverts d'un enduit au mortier d'aspect chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée,
- soit à pierres vues, jointoyées au mortier d'aspect chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement,
- soit en produits verriers.

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

11.3 Ouvertures et menuiseries en façade

Tous les percements doivent être à dominante verticale (plus hauts que larges).

Les linteaux de type bois sont interdits.

Des bandeaux lissés de 18 cm de large sur 1 cm de saillie doivent encadrer les ouvertures, sauf dispositions contraires d'origine pour les bâtiments anciens.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

Les portes de garage doivent être pleines.

11.4 Toitures

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant soit particulièrement étudiée.

- Formes et pentes :

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci doit être composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois des pentes plus faibles sont admises pour les vérandas :

- soit de même manière que les toitures des constructions décrites précédemment,
- soit par une toiture à un seul versant de faible pente de 20° minimum.

- Matériaux de couverture :

Les toitures à pentes, sauf pour les vérandas, doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite de pays vieillies 65/80 unités au m², sans tuiles de rive. Toutefois, en cas d'extension d'une construction dont la toiture est recouverte de tuiles l'extension pourra être recouverte par les mêmes tuiles que la construction initiale.

Dans le cas des vérandas, la toiture doit être recouverte majoritairement de produits verriers et pour le reste de panneaux. Les conduits de cheminées hors combles doivent être en briques ou crépis

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, peut notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

- Ouvertures

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par :

- des ouvertures en lucarnes à bâtière ou à la capucine, axées sur les ouvertures du rez-de-chaussée n'excédant pas 1 mètre de large;
- des châssis de toit plus hauts que larges de dimension maximale 80 cm x 120 cm et dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture axés soit sur :
 - les ouvertures du rez-de-chaussée,
 - les ouvertures de l'étage inférieur,
 - le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

L'éclairage éventuel des combles visibles depuis la rue doit être assuré de préférence par des lucarnes

La somme des largeurs des lucarnes et châssis de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les lucarnes rampantes et chiens assis ne sont pas acceptés.

11.5 Souches de cheminées

Les souches de cheminées sont rectangulaires :

- soit en matériaux de type briques,
- soit recouvertes d'enduit de même type et de même teinte que le bâti.

Le conduit de cheminée doit s'implanter dans la construction, et ne peut dépasser le faitage de plus de 40 cm.

11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Leur hauteur totale doit être comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.

Les clôtures en bordure de rue doivent être constituées par un mur plein :

- à pierres vues, les maçonneries étant jointoyées au mortier de type chaux naturelle teinté dans la masse, les joints étant bien pleins largement beurrés et grattés à fleur de parement.

Les autres clôtures doivent être constituées :

- soit de même manière que les clôtures en bordure de rue décrites précédemment,
- soit par un grillage doublé d'une haie vive et permettant le passage de la petite faune surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm de haut.

Dans le secteur UAb, en bordure des rues, les clôtures doivent être constituées :

- soit de maçonnerie pleine recouverte d'un enduit identique à celui de la construction,
- soit de murs bahuts d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un dispositif à claire voie (barreaudage),
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm.

Dans l'ensemble de la zone :

Le portail et le portillon doivent être de type métallique ou bois, plein ou à claire voie, et obligatoirement peints. Ils doivent être de forme rectangulaire.

L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture, sans dépasser sur les emprises publiques.

11.7 Intégration des abris de jardins de 12 m² maximum

Ces constructions pourront être construites en bois, et avoir une couleur naturelle ou s'en approchant.

11.8 Intégration des ouvrages et locaux techniques

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ni des riverains.

Les antennes doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

ARTICLE UA 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du ou des usages du terrain.

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

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,
- dégagement : 5 mètres minimum.

Dans le cas de stationnement longitudinal le long des voies, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 6 mètres,
- largeur : 2,20 mètres.

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres,
- soit en justifiant de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 mètres,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Les garages, aires de stationnement et caves en sous-sol sont autorisés à condition que les dispositions techniques pour assurer l'étanchéité des ouvrages soient réalisées. Toutefois les sous-sols sont fortement déconseillés.

Nombre d'emplacements

Le nombre de place de stationnement est calculé à l'échelle de l'unité foncière.

○ **Pour les véhicules motorisés**

- Constructions à usage d'habitat :
 - 1 place de stationnement pour 39 m² de surface de plancher, un minimum de 50% des places de stationnement devra être couvert,
 - 1 seule place par logement est exigible pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
 - 0,2 place par logement pour les visiteurs à partir de 2 logements construits sur une même unité foncière. Ces places doivent être banalisées, regroupées et accessibles aux visiteurs. En cas d'opération d'aménagement, ces places peuvent être situées sur l'emprise destinée à être intégrées dans le domaine public.
- Constructions à usage de bureau et services :
 - 1 place de stationnement au minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Construction à usage de commerce :
 - 1 place de stationnement au minimum pour 55 m² de surface de plancher.
- Construction à usage d'artisanat :
 - 1 place de stationnement au minimum pour 55 m² de surface de plancher.
- Construction à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place par chambre.
- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de places de stationnement devra pouvoir répondre aux besoins générés par l'équipement.

Ces normes ne prennent pas en compte les besoins des véhicules utilitaires qui doivent être appréciés en fonction de la nature de l'activité ou équipement considéré.

○ **Pour les cycles**

- Constructions à usage d'habitat :
 - Il doit être créé un local sécurisé pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 55 m², et d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement pour les logements de 55 m² ou plus, avec une superficie minimale de 3 m².
- Constructions à usage de bureau et de services :
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerces :
 - 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher,
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés
- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Etablissements scolaires :

- un ou plusieurs locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a

minima 3 places par classe.

Autre équipements :

- un local sécurisé pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima :
 - o 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés,
 - o 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.

Pour les équipements destinés à la petite enfance, un local de dimension suffisante pour répondre aux besoins liés à l'équipement devra être créé (locaux poussettes...).

UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Pleine terre

Un minimum de 40% de la superficie du terrain doit être maintenu en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et si sur une profondeur de 10 mètres, à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre, sauf s'ils permettent une infiltration des eaux de surface (ex : stationnement en parking drainant végétalisé).

Les toitures terrasses végétalisées et les murs végétalisés entrent pour 70% de leur superficie végétalisée dans le calcul de la pleine terre.

13.2. Traitement des espaces libres et plantations

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

Pour le choix des espèces, il est demandé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales et adaptées à la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement et les cheminements doivent être végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Pour les aires de stationnement en surface de 4 emplacements et plus, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux destinée à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du

développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA 16

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

