DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de Sainte-Aulde

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT
AVANT et APRES MODIFICATION

Document n°2

Vu pour être annexé à la délibération du :

approuvant la modification simplifiée du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Cachet de la communauté d'agglomération et Signature du Président :

géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

TITRE 1: **RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION..... 3**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 13

TITRE 2: **RÈGLEMENT APRES MODIFICATION..... 25**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 26
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 35

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage grisé.

Titre 1:

Règlement AVANT modification

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone correspond à l'urbanisation principalement ancienne du bourg et de ses hameaux. Le tissu est composé principalement de constructions à usage d'habitation. L'implantation des constructions est souvent en ordre continu et à l'alignement des voies et des limites séparatives.

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs de type bungalow, chalets, mobil-home, …
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les constructions en matériaux précaires, les containers, …
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors cas mentionnés à l'article 2;
- Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique.
- Toute construction au sein de la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS

Sont autorisés sous condition :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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. L'accès à la parcelle ne saurait en aucune façon entraîner le comblement d'un fossé, un busage devra être réalisé.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries nouvelles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 4 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout aménagement et emprise sur le domaine public est interdit. Cependant une dérogation pourrait être accordée dans le cadre d'un aménagement léger (de type ciment, béton lavé, enrobé…) ne créant aucun relief sur le domaine public et ne consistant pas à un aménagement bâti assimilable à un élément meublant de la propriété (pavés, pavés autobloquants,…)

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. 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.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :

Pour être constructible, un terrain non desservi par l'assainissement collectif doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et assurant un bon fonctionnement.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, 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 en vigueur et aux éventuelles 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 collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Pour les effluents traités, leur évacuation est soumise à autorisation préalable des services compétents.

- ✓ **Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions seront implantées dans une bande de 40 mètres par rapport à la voirie.

Pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour les annexes, elles pourront se faire avec le même recul que la construction principale.

Si la construction nouvelle s'adosse à une construction préexistante, le recul sera équivalent à celui de la construction préexistante.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- les annexes isolées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait sera alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle sans être inférieur à 3 mètres.
- soit sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction étendue.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 7 mètres à l'égout du toit soit R + 1 + combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

De manière générale est interdit : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- Les climatiseurs, pompes à chaleurs, paraboles, éoliennes d'autoconsommation sont interdites côté rue.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables…) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles et artisanaux, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou couleur ardoise. Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sauf pour l'extension d'une construction existante ainsi que les annexes et garages.

11.3. Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur selon nuancier joint.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing, est interdite.

Les vérandas seront en harmonie avec la construction principale.

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre ;
- d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,5 m de hauteur,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures seront constituées :

- d'un grillage dont la hauteur est limitée à 2 mètres,
- de plaques de béton peintes ou recouvertes d'un crépi, mais non brutes. La hauteur est limitée à 2 plaques surmontées ou non d'un grillage. Le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- d'un mur plein dont la hauteur ne dépassera pas 1, 50 mètre.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) aucune place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

- *Constructions à usage d'habitation :*

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

- *Constructions à usage de bureaux publics ou privés :*

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

- *Constructions à usage commercial, hôtels, restaurants, gîtes, maisons d'hôtes :*

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement.

- *Établissements d'enseignement :*

Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

- *Normes de stationnement pour les vélos :* Il doit être créé :

** Pour l'habitat collectif :* 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m² ;

** Pour les bureaux :* 1,5m² pour 100m² de surface de plancher ;

** Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics :* à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

** Pour les établissements scolaires :* 1 pace pour 8 à 12 élèves.

Ces dispositions demeurent applicables en cas de changement de destination d'annexes et dépendance. Les places de stationnement supprimées en cas de changement de destination d'un garage devront être recrées sur la propriété.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface des espaces libres non bâtis ne sera pas inférieure à 40 % de la taille de la parcelle. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Cette zone regroupe un habitat de type pavillonnaire. Elle concerne l'extension périphérique des parties les plus anciennes du village et des hameaux, réalisée par des réalisations au coup par coup.

La zone UB comprend un *secteur UBzh*, correspondant aux zones humides potentielles et avérées au sein du bâti.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB du 07 décembre 1994 n° 95, modifié par l'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs de type bungalow, chalets, mobil-home, …
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les constructions en matériaux précaires, les containers, …
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique et les dépôts de matériaux pour les artisans.

- Toute construction au sein de la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.

Dans le *secteur UBzh*, sont également interdits :

- Les constructions en sous-sols ;
- Tous travaux, occupation ou aménagement susceptible de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés sous condition :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique et les dépôts de matériaux pour les artisans, à condition d'être dissimulés par des clôtures opaques ou des plantations.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités aux documents graphiques n°4.2A et n°4.2B, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placé à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire.

Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Les zones inondables sont de deux catégories : A et B

1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable selon le schéma directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- Les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries nouvelles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 4 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. 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.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :

Pour être constructible, un terrain non desservi par l'assainissement collectif doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et assurant un bon fonctionnement.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, 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 en vigueur et aux éventuelles 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 collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Pour les effluents traités, leur évacuation est soumise à autorisation préalable des services compétents.

- ✓ **Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) 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.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres, dans la limite d'une bande de 40 mètres par rapport à la voirie.

En cas de bâti préexistant, la construction s'alignera sur ce dernier.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront se faire avec le même recul que la construction principale.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UB.11.

Toute construction ou installation devra respecter un retrait d'au moins 5 m des berges des rus identifiés au plan de zonage.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- les annexes isolées.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait sera alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle sans être inférieur à 3 mètres.

- soit sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 7 mètres à l'égout du toit soit R + 1 + combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

De manière générale est interdite : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles et artisanaux, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m2. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles et artisanaux, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou couleur ardoise.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sauf pour l'extension d'une construction existante ainsi que les annexes et garages.

11.3. Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur selon nuancier joint.

S'ils sont enduits, les encadrements des ouvertures doivent être lissés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus non enduits est interdite.

Les vérandas seront en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de la brique pleine et de la pierre meulière en parement extérieur (linteaux par exemple) est autorisée ;

L'aménagement de bâtiments à usage commercial ou artisanal devra s'harmoniser à l'environnement immédiat et devra être accompagné par des plantations.

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,5 m de hauteur,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures seront constituées :

- d'un grillage.
- de plaques de béton peintes ou recouvertes d'un crépi, mais non brutes. La hauteur est limitée à 2 plaques surmontées ou non d'un grillage.
- d'un mur plein.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) aucune place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

- *Constructions à usage d'habitation :* Il doit être créé une place de stationnement par logement.
- *Constructions à usage de bureaux publics ou privés :* Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- *Constructions à usage commercial, hôtels, restaurants, gîtes, maisons d'hôtes :* Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement.
- *Normes de stationnement pour les vélos :* Il doit être créé :

** Pour l'habitat collectif :* 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m² ;

** Pour les bureaux :* 1,5m² pour 100m² de surface de plancher ;

** Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics :* à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

** Pour les établissements scolaires :* 1 pace pour 8 à 12 élèves.

Ces dispositions demeurent applicables en cas de changement de destination d'annexes et dépendance. Les places de stationnement supprimées en cas de changement de destination d'un garage devront être recrées sur la propriété.

Dans le *secteur UBzh*, les places de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter : La surface des espaces libres non bâtis ne sera pas inférieure à 40% de la taille de la parcelle.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 2:

Règlement APRES modification

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone correspond à l'urbanisation principalement ancienne du bourg et de ses hameaux. Le tissu est composé principalement de constructions à usage d'habitation. L'implantation des constructions est souvent en ordre continu et à l'alignement des voies et des limites séparatives.

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs de type bungalow, chalets, mobil-home, …
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les constructions en matériaux précaires, les containers, …
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors cas mentionnés à l'article 2;
- Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique.
- Toute construction au sein de la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS

Sont autorisés sous condition :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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. L'accès à la parcelle ne saurait en aucune façon entraîner le comblement d'un fossé, un busage devra être réalisé.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries nouvelles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 4 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout aménagement et emprise sur le domaine public est interdit. Cependant une dérogation pourrait être accordée dans le cadre d'un aménagement léger (de type ciment, béton lavé, enrobé…) ne créant aucun relief sur le domaine public et ne consistant pas à un aménagement bâti assimilable à un élément meublant de la propriété (pavés, pavés autobloquants,…)

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. 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.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :

Pour être constructible, un terrain non desservi par l'assainissement collectif doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et assurant un bon fonctionnement.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, 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 en vigueur et aux éventuelles 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 collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Pour les effluents traités, leur évacuation est soumise à autorisation préalable des services compétents.

- ✓ **Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions seront implantées dans une bande de 40 mètres par rapport à la voirie.

Pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour les annexes, elles pourront se faire avec le même recul que la construction principale.

Si la construction nouvelle s'adosse à une construction préexistante, le recul sera équivalent à celui de la construction préexistante.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- les annexes isolées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait sera alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle sans être inférieur à 3 mètres.
- soit sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction étendue.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

De manière générale est interdit : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;

- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- Les climatiseurs, pompes à chaleurs, paraboles, éoliennes d'autoconsommation sont interdites côté rue.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables…) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles et artisanaux, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou couleur ardoise. Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sauf pour l'extension d'une construction existante ainsi que les annexes et garages.

11.3. Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie

avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur selon nuancier joint.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing, est interdite.

Les vérandas seront en harmonie avec la construction principale.

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre ;
- d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,5 m de hauteur,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures seront constituées :

- d'un grillage dont la hauteur est limitée à 2 mètres,
- de plaques de béton peintes ou recouvertes d'un crépi, mais non brutes. La hauteur est limitée à 2 plaques surmontées ou non d'un grillage. Le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- d'un mur plein dont la hauteur ne dépassera pas 1, 50 mètre.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) aucune place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

- *Constructions à usage d'habitation :*

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

- *Constructions à usage de bureaux publics ou privés :*

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

- *Constructions à usage commercial, hôtels, restaurants, gîtes, maisons d'hôtes :*

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement.

- *Établissements d'enseignement :*

Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

- *Normes de stationnement pour les vélos :* Il doit être créé :

** Pour l'habitat collectif :* 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m² ;

** Pour les bureaux :* 1,5m² pour 100m² de surface de plancher ;

** Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics :* à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

** Pour les établissements scolaires :* 1 pace pour 8 à 12 élèves.

Ces dispositions demeurent applicables en cas de changement de destination d'annexes et dépendance. Les places de stationnement supprimées en cas de changement de destination d'un garage devront être recrées sur la propriété.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface des espaces libres non bâtis ne sera pas inférieure à 40 % de la taille de la parcelle. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Cette zone regroupe un habitat de type pavillonnaire. Elle concerne l'extension périphérique des parties les plus anciennes du village et des hameaux, réalisée par des réalisations au coup par coup.

La zone UB comprend un *secteur UBzh*, correspondant aux zones humides potentielles et avérées au sein du bâti.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB du 07 décembre 1994 n° 95, modifié par l'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs de type bungalow, chalets, mobil-home, …
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les constructions en matériaux précaires, les containers, …
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique et les dépôts de matériaux pour les artisans.

- Toute construction au sein de la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.

Dans le *secteur UBzh*, sont également interdits :

- Les constructions en sous-sols ;
- Tous travaux, occupation ou aménagement susceptible de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés sous condition :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique et les dépôts de matériaux pour les artisans, à condition d'être dissimulés par des clôtures opaques ou des plantations.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités aux documents graphiques n°4.2A et n°4.2B, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placé à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire.

Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Les zones inondables sont de deux catégories : A et B

1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable selon le schéma directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- Les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries nouvelles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 4 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. 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.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :

Pour être constructible, un terrain non desservi par l'assainissement collectif doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et assurant un bon fonctionnement.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, 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 en vigueur et aux éventuelles 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 collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Pour les effluents traités, leur évacuation est soumise à autorisation préalable des services compétents.

- ✓ **Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) 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.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres, dans la limite d'une bande de 40 mètres par rapport à la voirie.

En cas de bâti préexistant, la construction s'alignera sur ce dernier.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront se faire avec le même recul que la construction principale.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UB.11.

Toute construction ou installation devra respecter un retrait d'au moins 5 m des berges des rus identifiés au plan de zonage.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- les annexes isolées.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait sera alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle sans être inférieur à 3 mètres.

- soit sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

De manière générale est interdite : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles et artisanaux, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m2. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles et artisanaux, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou couleur ardoise.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sauf pour l'extension d'une construction existante ainsi que les annexes et garages.

11.3. Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur selon nuancier joint.

S'ils sont enduits, les encadrements des ouvertures doivent être lissés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus non enduits est interdite.

Les vérandas seront en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de la brique pleine et de la pierre meulière en parement extérieur (linteaux par exemple) est autorisée ;

L'aménagement de bâtiments à usage commercial ou artisanal devra s'harmoniser à l'environnement immédiat et devra être accompagné par des plantations.

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,5 m de hauteur,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures seront constituées :

- d'un grillage.
- de plaques de béton peintes ou recouvertes d'un crépi, mais non brutes. La hauteur est limitée à 2 plaques surmontées ou non d'un grillage.
- d'un mur plein.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) aucune place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

- *Constructions à usage d'habitation :* Il doit être créé une place de stationnement par logement.
- *Constructions à usage de bureaux publics ou privés :* Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- *Constructions à usage commercial, hôtels, restaurants, gîtes, maisons d'hôtes :* Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement.
- *Normes de stationnement pour les vélos :* Il doit être créé :

** Pour l'habitat collectif :* 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m² ;

** Pour les bureaux :* 1,5m² pour 100m² de surface de plancher ;

** Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics :* à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

** Pour les établissements scolaires :* 1 pace pour 8 à 12 élèves.

Ces dispositions demeurent applicables en cas de changement de destination d'annexes et dépendance. Les places de stationnement supprimées en cas de changement de destination d'un garage devront être recrées sur la propriété.

Dans le *secteur UBzh*, les places de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter : La surface des espaces libres non bâtis ne sera pas inférieure à 40% de la taille de la parcelle.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.