

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**MODIFICATION  
DU  
P.L.U.  
Nanteuil-lès-Meaux**

APPROBATION

**3.1b**

**Règlement modifié de la zone UI**



**Yves DURIS-MAUGER  
Christophe LUQUET**  
9 D, Rue Léon Leroyer  
— 77354 MEAUX CEDEX —  
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 11 077-02



## DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UI

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs à vocation dominante d'activités que l'on retrouve dans la commune, surtout aux Saints-Pères et au Nord de la commune.

La zone UIa correspond plus précisément à la zone artisanale et d'activités économiques et commerciales situées aux Saints-Pères ; ainsi qu'à la zone à vocation de commerce située en entrée de ville au Nord.

L'Usine des Eaux située au Nord de la commune, en bords de Marne, fait partie de la zone UIb dont le règlement est plus orienté vers les activités industrielles.

La zone UIc correspond à un secteur situé au Nord de la Commune. Il a une vocation mixte comprenant des activités, des équipements collectifs et d'habitat sous condition.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques telles que de l'industrie, des entrepôts et bureaux, des commerces, des activités d'hébergement qu'elle soit à vocation touristique ou non, des équipements collectifs ou de loisirs.

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation.**

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.**

**L'ensemble des constructions, des réalisations et des aménagements et des plantations opérés dans les secteurs situés en zone présentant un caractère inondable avéré ou situés dans les zones présentant un risque connu pour les biens et les personnes devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur.**

## ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### **Pour les zones UIa, UIb et UIc :**

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article UI 2 ;
- Les installations classées en dehors de celles autorisées sous conditions particulières.

### **Plus particulièrement dans la zone UIa :**

- Les constructions à usage industriel.
- Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

## ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et de services ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces ;
- L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitat et d'industrie existantes ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés, nonobstant ce qui est particulièrement prévu pour la zone UIC ci-après ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites ou démolies pourra s'exempter des règles définies aux articles UI 5 à UI 14.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

### **Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

- Les constructions à usage industriel.
- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse telle que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

**Plus particulièrement dans la zone UIc :**

~~- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'accueil de résidences étudiantes, maisons de retraites (EPHAD notamment), résidences autonomes (résidences séniors), résidences de services et appart-hôtels.~~

- Les constructions à destination d'hébergement ; et de logement sous condition de garantir une mixité sociale et/ou intergénérationnelle.

## **ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

**Pour les zones UIa, UIb et UIc :**

**ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

**DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, livraison, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

**Plus particulièrement dans la zone UIc :**

Toute création d'un nouvel accès sur les voies départementales devra faire l'objet d'études de fonctionnement et de sécurité pour tous les modes de déplacements, en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

## **ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**Pour les zones UIa, UIb et UIc :**

**1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

**2. Assainissement**

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents, sera admis. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être favorisée.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. La gestion à la parcelle exclue néanmoins toute création de puisards ou puits d'infiltration.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

<b>Pour les zones UIa , UIb et UIc :</b>
--

Non réglementé

## ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

### **Plus particulièrement dans la zone UIa :**

**Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voirie.**

**Les extensions des constructions existantes devront être implantées en retrait d'au moins 1 m de l'alignement de la voirie.**

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

**Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 15 m de l'alignement de la voirie.**

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Plus particulièrement dans la zone UIc :**

**Les constructions nouvelles devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2,5 m de l'alignement de la voirie.**

### **Dispositions particulières :**

- **Pour la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis, régulièrement édifiés à leur construction mais qui ne respectaient plus les règles en vigueur :**  
Le retrait admis peut être celui de la construction avant démolition et destruction par dérogation aux normes édictées pour les secteurs UIa, UIb, et UIc ci-avant ;
- **Équipements et ouvrages publics, équipements collectifs d'intérêt général :**  
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou emprise publique, ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- Soit sur 1 ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

### **En retrait de toutes les limites séparatives, en respectant la règle suivante :**

- Cette distance ne doit pas être inférieure à 5,50 m si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces de travail,
- Cette distance ne doit pas être inférieure à 2,50 m dans le cas contraire.

**Dispositions particulières :**

- **Pour la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis, régulièrement édifiés à leur construction mais qui ne respectaient plus les règles en vigueur :**  
La distance aux limites séparatives admises peuvent être celle de la construction avant démolition et destruction par dérogation aux normes édictées plus haut ;
- **Équipements et ouvrages publics, équipements collectifs d'intérêt général :**  
Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives d'au moins 1 mètre ;
- La construction de locaux techniques ne dépassant pas 3 m de hauteur au faîtage et ne dépassant pas une longueur de 12 m pourront être implantés en limites séparatives ;



## ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les constructions autorisées sur une même propriété devront être séparées les unes des autres d'au moins 6 m.

#### *IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :*

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les extensions des constructions principales quand elles se font dans la continuité dudit bâtiment principal ;
- Les annexes qui sont implantées sur les limites séparatives visées dans les exemptions en UI 7 du présent règlement.

## ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### **Plus particulièrement dans la zone UIa :**

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

### **Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées ne peut excéder 75 % de la superficie de la propriété.

### **Plus particulièrement dans la zone UIc :**

Non réglementé.

#### *IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :*

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **Pour les zones UIa , UIb:**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol au faîtage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour toute construction ne peut excéder 15 m en UIa et UIb.

### **Pour la zone UIc :**

La hauteur maximale autorisée pour toute construction ne peut excéder 16 m, hors ouvrage technique.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

### **LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

- Les toitures des corps de bâtiments, si elles sont à pentes, doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.
- Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les toitures terrasses pour les ensembles architecturaux dont l'insertion paysagère est justifiée
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
  - Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

- Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect de terre cuite plates ou de zinc, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.
- Toutefois,
  - Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
  - En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.
  - Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
  - Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.
- Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,
- La lucarne doit être :
  - Soit engagée dans la façade de la construction,
  - Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.
- Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FAÇADES**

- Les linteaux apparents sont interdits
  - Les murs doivent être :
    - Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
    - Soit en moellons apparent à joints « beurrés »
  - En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisés par au moins l'une des techniques suivantes :
    - Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
    - Différence de nuance colorée,
    - Différence de granulométrie de l'enduit,
    - Briques.
  - Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
    - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
    - d'un grillage,
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
  - Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.
- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
  - L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
  - La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, s'il ne s'agit pas d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

**LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'ACTIVITES, DE COMMERCES, DE SERVICES, D'ENTREPOT, D'ARTISANAT, D'HOTELLERIE, DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

CLOTURES :

- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci devra être simple, sobre et de teinte discrète.
- Sa hauteur sera limitée à 2,10 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant pas 0,40 m de hauteur.
- Si un mur en maçonnerie traditionnelle existe, celui-ci pourra être conservé, quelle que soit sa hauteur.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits démolis qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## ARTICLE UI 12 : OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

**Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

*Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.*

*Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes handicapées avec un minimum d'une place.*

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie :

1 place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions destinées à l'hébergement :

EHPAD : 15 places pour 100 lits

Résidences étudiantes ou séniors : 1 place pour 5 appartements

Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place / 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Equipements publics ou collectifs d'intérêt général :

Un nombre d'emplacements de stationnement devra être prévu en cohérence avec les besoins correspondant à l'équipement.

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqué par un écran végétal composé d'essences locales.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le local

Bureaux : 1,5m<sup>2</sup> de local pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

## ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

**Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement.

- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour la zone UIc.

Une superficie représentant au moins 40% de l'emprise foncière devra être aménagée en espaces verts.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES