

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré existant (le "noyau villageois"), affecté essentiellement à l'habitat, aux services, commerces et activités, qui en sont le complément normal. Il présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

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

##### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappels :

- Néant.

###### 2 - Sont interdits :

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts. Les campings, caravanages et dépôts de caravanes. Les constructions à usage de salle de spectacle ou de dancing.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.

- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

- Les établissements industriels ou artisanaux nouveaux, soumis à une autorisation préfectorale au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976.

##### ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

###### 1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les constructions et les lotissements ou ensembles de constructions groupées.

###### 2 - Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités de toutes natures ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, tant sonores qu'olfactives, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens :

les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative.

- Les constructions à usage agricole et les changements de destination, dans la limite de 10 % des superficies construites existantes pour le logement et de 30 % pour les activités de nature artisanale, non polluantes, ou pour le commerce ou la logistique.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UA.11 ci-après.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, défini à l'article UA.14, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, c'est-à-dire avec une chaussée revêtue, existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Les accès sont limités à un seul par propriété.

• Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ... Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs.

La création de voies privées est interdite. Seuls sont autorisés les aménagements et renforcements des voies privées existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

### **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant de l'Yerres, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à x litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique**

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements ou habitat groupé, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée. Dans le cas d'opérations individuelles, le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

### **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1.000 mètres carrés et une façade directe sur rue d'une largeur au moins égale à 16 m jusqu'au droit de la construction à édifier.

En cas de division, cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division, y compris ceux qui sont déjà construits.

La règle concernant la largeur de l'accès sur rue ne s'applique pas aux terrains desservis par des accès et voies privées existant à la date d'approbation du P.L.U (9 septembre 2005).

- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions autorisées dans la limite du C.O.S, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

### **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante :
  - Implantation à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, ou en respectant une marge de reculement au moins égale à 10 mètres, ou dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur les parcelles voisines.
  - S'il existe déjà une ou plusieurs constructions édifiées sur la parcelle, ces dispositions pourront ne pas être respectées. En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie ou d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec le style local.
  - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques suffisantes.
  - Aucune construction principale ne pourra être implantée en dehors d'une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, privées ou publiques, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Au delà de la bande de 35 mètres définie ci-dessus, seules sont admises les constructions annexes non affectées à un usage d'habitation ou d'activité et dont la hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- Modification du Plan Local d'Urbanisme de PÉZARCHES - Règlement - Titre II - zones urbaines - UA - janvier 2007 -

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions autorisées dans la limite du C.O.S, et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance pourra être ramenée à une valeur minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m en étage).

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions autorisées dans la limite du C.O.S, et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- L'édification ou l'aménagement de plusieurs constructions à usage d'habitation est interdite sur une même propriété qui ne présenterait pas au moins autant de fois 1 000 mètres carrés et 16 mètres de façade sur rue que de constructions.

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Au cas où la construction serait pour tout ou partie destinée au commerce ou à l'artisanat, cette emprise est majorée de 10 % de la superficie de la propriété.

- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) représentant au plus 5 % de la superficie de la propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions autorisées dans la limite du C.O.S, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 mètres. La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres, en cas de constructions industrialisées, ou 6 mètres, en cas de constructions édifiées en maçonnerie et répondant aux prescriptions fixées à l'article 11 ci-après.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que toutes précautions soient prises, vis-à-vis du caractère éventuellement inondable ou instable des terrains.

• Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions autorisées dans la limite du C.O.S. et de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus.

Les toitures des constructions présenteront une pente minimale de 45°. Toutefois, une pente de toiture comprise entre 35 et 45 ° sera admise pour les volumes édifiés en appentis.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, par des relevés de toits ou par des houteaux, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (de style chassis de toits), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. Les chassis de toits sont par ailleurs interdits en façades sur rues.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 6 mètres au faîtage devront être couvertes par une toiture dont la pente ne pourra pas être inférieure à 35°.

Les toitures seront recouvertes par de la petite tuile plate vieillie (72 au m2 en moyenne). Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles, sont interdits.

En cas de réfection, le matériau utilisé sera soit celui d'origine, mais de ton vieilli, soit la tuile plate de ton vieilli, soit la petite tuile plate vieillie (72 au m2). Les toitures couvertes en petites tuiles plates seront refaites en l'état.

S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux présentant un aspect identique à ceux de la construction principale, sauf s'il s'agit d'une véranda. L'emploi de tôles ondulées est toutefois interdit.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtières et les crêtes faitières seront maçonnées.

Dans le cas des bâtiments agricoles, les toitures devront respecter les couleurs des matériaux traditionnels, soit l'emploi de couvertures de couleur brune ou terre cuite. Leur pente pourra être inférieure à 35°.

### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de couleurs telles que définies dans la brochure du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, jointe en annexe au présent P.L.U.

Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre du pays, ils pourront être à pierre vue.

Les menuiseries des fenêtres seront à la française et devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,
- 2,3 ou 4 carreaux en hauteur par vantail, suivant les proportions de la baie.

Les oculi ou œil-de-bœuf sont autorisés. Les volets seront pleins, avec barres et éventuellement écharpes, ou persiennés à lames arasées à la française. Les appuis de fenêtre en briques rouges non flammées, sont tolérés.

Les souches de cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges, non flammées.

Les volets roulants et les stores ne sont autorisés qu'à l'intérieur des croisées et avec volets extérieurs.

Les vérandas, verrières ou baies vitrées devront s'harmoniser avec le bâti existant et ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle. Leur hauteur totale ne devra pas excéder la hauteur de façade du bâtiment principal et leur emprise sera limitée à 30% de l'emprise de la construction existante.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés ou non de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale.

Les haies de clôtures seront de préférence composées à partir d'un choix d'essences locales adaptées à la nature du sol, d'arbres ou d'arbres fruitiers d'ornement taillés.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur-bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,00 m.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris, et ne sera pas inférieure à 1,2 mètres.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et la transformation en mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

#### Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

### **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

#### 1- Principes

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

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %. En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

## 2- Nombre d'emplacements

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

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

### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

### Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte, hormis dans le cas où la construction est édifée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

### Constructions à usage artisanal :

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

### Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette\* de l'établissement.



- Modification du Plan Local d'Urbanisme de PÉZARCHES - Règlement - Titre II - zones urbaines - UA - janvier 2007 -

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage commercial n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

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

#### Hôtels, restaurants :

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

- une chambre d'hôtel ;
- dix mètres carrés de salle de restaurant.

#### Etablissement d'enseignement :

Il sera créé, ou réservé sur une aire de stationnement existante, au moins :

- pour les établissements du premier degré une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré le nombre est porté à deux par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

### **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit et non occupé par des aires de stationnement.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter, avec indication de l'emplacement, de l'essence et du diamètre des sujets.

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

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation.

Cependant, le C.O.S. applicable pour les constructions à usage d'activités diverses, commerces, bureaux, services, etc. est fixé à 0,40. En cas de construction mixte logement / activités, le C.O.S. affecté à l'habitation ne pourra pas excéder 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., sans extension de son volume construit ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UA.2.