

CHAPITRE II-2

Dispositions applicables à la zone UC

Zone d'habitat composée de collectifs bas

Elle comprend le secteur UCe, qui concerne l'emprise des « lignes électriques stratégiques ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UC 1-1. Sont interdits :

- Les constructions ou les locaux à usage de bureau, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, dont la surface de plancher excède 300 m².
- Les locaux industriels.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entrepôts.
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles et à l'élevage (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'élevage.
- Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible

d'accueillir plus de 100 personnes.

- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur.
- **Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt**, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.
Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.
Peuvent notamment être admis :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.
- **Dans la bande inconstructible (20 mètres depuis le front boisé)** figurant au document graphique, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.
- En outre, dans le SECTEUR UCe
Sont interdits, à l'exception des travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, mentionnés à l'article L.323-10, al. 2°, du Code de l'Énergie, la construction ou l'aménagement :
 - De bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
 - D'établissements recevant du public au sens du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - D'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables, ou combustibles.

UC 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Sont donc interdits, dans une bande de 10 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- des aménagements dans le cadre de ZAC ou de lotissements, dont la notice ou l'étude

d'impact devra comporter un volet hydraulique complet.

Cas particulier :

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies et sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie, seules sont interdites les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est suffisante.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UC 2-1. Sont admis sous condition :

- Les constructions ou groupes de constructions de plus de 20 logements, à la condition que, 30 % au moins du nombre des logements au-delà de 10 unités, soient affectés au logement social.
- **Les piscines** à condition de ne pas avoir de conséquences importantes en terme d'évacuation des eaux ou d'alimentation en eau.
Elles devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics. Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

UC 2-2. Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UC 2-2-1. Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution

naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

UC 2-2-2. Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrière

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrière. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions émises par l'inspection générale des carrières de Versailles.

UC 2-2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

UC 2-2-4. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UC 2-2-5. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m² doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres.

2 - VOIRIE

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

Une voie nouvelle, publique ou privée, desservant 4 logements ou plus, doit avoir une emprise de 6,00 mètres de largeur au moins et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur au moins. La largeur de l'emprise est portée à 9,00 mètres et celle de la chaussée à 5,50 mètres lorsque la voie dessert 30 logements au moins.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour. **Elles doivent avoir une longueur de 40 mètres au plus** (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent PLU et de ce qui est à créer) **et une emprise de 4,50 mètres de largeur au moins.**

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (SDA) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

1. - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les forages et les pompes d'eau sont interdits.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

a) Eaux usées

Vidange des piscines : les piscines doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux publics.

Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, et uniquement hors des secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse.

Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, l'assainissement autonome est interdit.

b) Eaux pluviales

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

c) Techniques alternatives

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

Dans les zones de risques liées à la présence de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

3. - AUTRES RÉSEAUX

Électricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Locaux poubelles

Pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux-poubelles à tri sélectif seront obligatoirement intégrés au bâtiment.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)
--

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
--

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, ou de bureau, ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du **plus proche** rail de la voie principale de circulation.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis...).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies (cf. définition en annexe) :

- le long de la voie principale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- le long de la voie secondaire, les constructions pourront être édifiées en retrait et la continuité du bâti pourra être assurée par un mur en maçonnerie.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Dans une bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement indiquée au plan :

- Sur les terrains dont la **largeur de façade est inférieure ou égale à 14 mètres**, les constructions sans vues peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales.
- Sur les terrains dont la **largeur de façade est supérieure à 14 mètres**, les constructions sans vues peuvent être édifiées sur une limite latérale.

À défaut, les marges d'isolement s'imposent.

Sur la limite formant le fond du terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Au-delà de la bande des 25 mètres, le terrain est inconstructible.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tout point du mur ou de la structure construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

Lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant la limite.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de **4 mètres** au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins **8 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes d'une emprise au sol, inférieure ou égale à 20 m², et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions, ou surélévation de bâtiments existants (respectant les dispositions de l'annexe I du présent règlement) dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans une bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement indiquée au plan, l'emprise au sol est limitée à **40 %** de la superficie, comprise dans la bande, du terrain.

Au-delà de la bande des 25 mètres, le terrain est inconstructible.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics.
- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DÉFINITIONS EN ANNEXE)

La hauteur (h) d'une façade, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-dessus de cette hauteur maximale de façade, la construction peut comporter :

- Soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher,
- Soit un attique en retrait de 1,50 mètres au moins et haut de 3,00 mètres au plus.

La hauteur totale (H) d'une construction, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **14,50 mètres** au faîtage.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

VOLUME – PERCEMENTS

Les murs édifiés en limites séparatives et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique ou privée) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Sur les terrains dont la largeur de façade est notablement supérieure aux constructions voisines, le traitement de la façade devra permettre de rétablir ce rythme.

Matériaux :

L'emploi en façade de matériaux de placage ou, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), sont interdits.

La peinture de la pierre et des briques est interdite.

Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée.

TOITURES

Une toiture-terrasse est autorisée, à la condition qu'elle soit végétalisée, ou à la condition qu'elle soit limitée au retrait compris entre la façade et l'attique défini à l'article UC 10.

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

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de **la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**.

CLÔTURES

Les clôtures sur la voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique

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

Les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, seront doublées de haies vives constituées d'essences locales (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme). Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu de ladite clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder pas 2 mètres.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'**annexe II** du présent règlement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Pour toute nouvelle construction comportant plus de 10 logements, les stationnements seront souterrains, à l'exception des places réservées aux visiteurs qui seront en surface et accessible en permanence (cf. annexe II du règlement).

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

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Complémentairement, un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (voir définition en annexe)

Le coefficient d'espaces verts devra représenter au moins 60 % de la superficie du terrain.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

ARBRES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques existantes (réseaux, bâti, aménagement, installations, etc.) dûment justifiées.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un arbre ponctuel ou d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.