
Zone UG

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone englobe une grande partie de l'agglomération soisienne. Elle correspond à l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.

4 secteurs se distinguent par le mode d'implantation des constructions, par les règles de clôtures et par leur densité.

UG a : secteur des Grands Grès qui comporte un sous-secteur UGa1 dans lequel l'assainissement est non collectif

UG b : partie des coteaux urbanisés.

UG c : les Meillotes et le Petit Sénart

UG d : les Villas de Soisy et l'Orée de Soisy.

DESTINATION

DE LA ZONE

Ces secteurs sont destinés à recevoir une densification mesurée des habitations et des services et activités qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations et extensions
 - de bâtiments à vocation industrielle
 - de commerces
 - d'installations classées
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.
 - d'entrepôts.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les équipements publics ou collectifs pouvant générer une gêne, des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement à l'instar des stands et champs de tir, des pistes de karting, des centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature susceptibles de générer des nuisances ou de la gêne pour le voisinage
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux;
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sans rapport direct avec les travaux de constructions ou avec aménagement paysager des espaces non construits.

Dans les zones inondables :

- Toutes implantations ou installations interdites par le règlement du PPRI (joint en annexes), qui complète dans les zones concernées les présentes règles d'urbanisme.
- Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre, repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L.123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées en UG 1 sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,**
 - **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage,**
 - **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 30 m de l'axe de la RD 448, à condition de répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et complété par arrêté préfectoral du 20/05/03, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 - La RD448 correspond aux voies suivantes:
 - Avenue de la LIBERATION,
 - Boulevard de la REPUBLIQUE,
 - Avenue du Général DE GAULLE.
 - La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UG3 à UG13, à conditions qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher égale à celle détruite et sous réserve de satisfaire aux dispositions précédentes.
 - Les aménagements, ou extensions, d'habitations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UG 3 à UG14, pourront être admises, à condition qu'il s'agisse de travaux visant exclusivement à la mise aux normes d'hygiène et de confort.
 - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques et dans les servitudes, les terrains pourront recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine et en respectant les dispositions du PPRI annexées au PLU. La reconstruction à l'identique après sinistre ne pourra être réalisée que sous réserve que le sinistre n'ait pas eu pour origine l'inondation de la Seine
 - En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

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), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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. Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, pour chaque propriété, l'accès carrossable à la voie est limité à un accès de 5 m maximum par tranches de 30 m de façade.

Les accès aux constructions recevant du public seront organisés dans le prolongement de l'espace public de façon à respecter les normes « handicapés » de façon continue.

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, sans être inférieure à 3,50 m.

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

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées s'il existe, et dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau même si celui-ci se situe en contrebas (mise en place d'un système de relevage). Ces raccordements devront respecter les prescriptions applicables aux réseaux figurant en annexe sanitaire et au zonage d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique ou économique (appréciée par rapport au coût de référence d'un dispositif d'épuration autonome tel qu'il est défini par délibération du Conseil Municipal) ou d'absence de réseau (sous-secteur UG a 1), une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, par arrêté du maire après étude du dossier technique. La réalisation de ces installations sera à la charge du pétitionnaire.
- Conformément aux règlements sanitaires départementaux, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces aux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou l'inverse est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

Concernant le débit de fuite, ce sont les principes suivants qui s'appliquent :

- dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha sur les parcelles de moins de 1000m² et de 2l/s/ha sur les parcelles de plus de 1000 m²
- dans les autres zones, il sera toléré un débit limité à 5l/s/ha.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (notamment les eaux de voirie et eaux industrielles) 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 industrielle, commerciale ou artisanale, 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. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.
- Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
 - installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
 - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
 - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

LOCAUX POUBELLES

- Il sera réservé pour chaque ensemble d'habitations, les emplacements couverts nécessaires au stockage et au tri des déchets d'ordures ménagères en respect des besoins issus de la mise en place du tri sélectif.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 METRES

- Les façades devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, sur toute la hauteur de la construction. Cette implantation sera mesurée à partir des maçonneries extérieures des constructions.
- La limite entre les domaines publics et privés sera matérialisée par une clôture.
- Les espaces libres créés par le retrait devront être plantés conformément aux prescriptions de l'article UG.13.

Cas particulier :

Aux abords de la RD 448 (avenue de la Libération, Bd de la République, avenue du Général de Gaulle), les façades des constructions principales seront implantées dans une bande de 6 à 9 mètres de l'alignement.

SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST INFERIEURE A 8 METRES

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres, au moins, de l'axe de la voie.

EXCEPTIONS :

Afin des permettre une meilleure insertion dans le site ou pour des raisons techniques, des reculs moins importants pourront s'appliquer aux équipements publics et ouvrages d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les extensions ou aménagements d'une construction existante qui ne respecteraient pas ces règles pourront se faire dans le prolongement de celle-ci.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

En UG a, UG b et UG c

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux règles ci-après:

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative:

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres

En UG d :

Les constructions pourront être implantées sur les deux limites ou en retrait des limites séparatives, conformément aux règles ci-avant.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

DANS LE CAS DE L'EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

L'extension ou la surélévation d'une construction existante avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article UG.7 est autorisée à condition que :

- l'augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants à la condition que la façade ne comporte pas de baies principales.
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s'ils sont contigus,
- s'ils ne sont pas contigus, à condition que :
 - En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à 8 mètres.

EXCEPTION :

Cette règle n'est pas valable entre la construction principale et les constructions annexes, pour les équipements publics et ouvrages d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UG a, UG a1 et b : 25% de la superficie du terrain

Secteur UG c : 35 % de la superficie du terrain

Secteur UG d : 40 % de la superficie du terrain

Dans le cadre d'opérations groupées, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque parcelle privative issue de la division.

EXCEPTIONS :

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et ouvrages d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

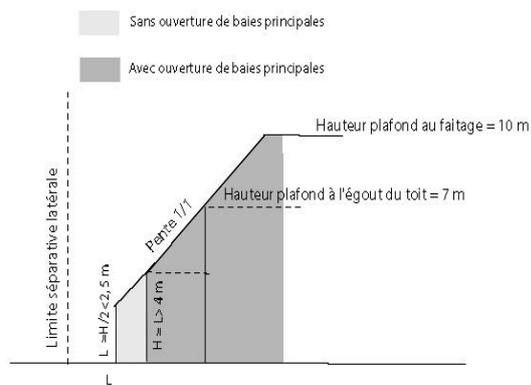
RAPPELS: La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel est comptée jusqu' à:

- l' égout de la toiture dans le cas de couverture à plusieurs versants,
- la ligne de brisis dans le cas de couvertures dites "à la MANSART",

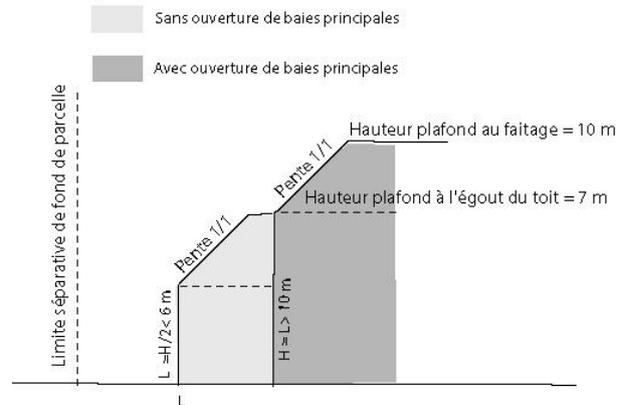
- La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+1+Combles) et une hauteur maximale mesurée au faîtage de 10 mètres.

LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

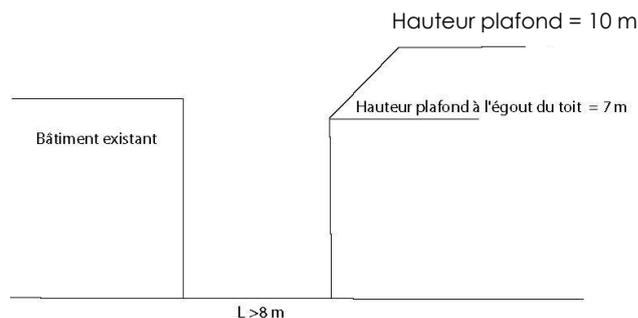
(sauf UG d où les constructions pourront être en limite séparative)



LIMITE DE FOND DE PARCELLE



POUR DES CONSTRUCTIONS EDIFIEES EN VIS A VIS



EXCEPTIONS:

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans les zones inondables :
 - pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
 - Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones inondables, les sous-sols sont interdits.
 - En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur des parties de constructions en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- L'éclairage des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toiture.
- Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Les toitures terrasses, d'aspect métalliques, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule, rouges, losangées ou non, sont interdites.

LES FAÇADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Il devra être apporté un soin particulier à toutes les finitions du bâtiment et notamment au traitement du raccordement entre la façade et le sol et à tous les éléments de façades qui peuvent occasionner des salissures sur celles-ci (appui de fenêtre, trop-pleins, raccordement des descentes EP aux gouttières, éléments décoratifs rapportés, etc...)
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, de mâchefer etc... est interdit. Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausse pierre etc... sont interdites.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Les teintes des revêtements de façade, crépis ou peintures extérieures seront choisies dans des tons sables, tons pierres, dans les gris ou dans les beiges.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Le dimensionnement de l'ensemble des percements de façades devra présenter une proportion verticale de l'ordre de 1/1,25.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, lorsqu'elle est composée de colombages, de pierres de taille ou de briques soigneusement mis en œuvre. La reprise et le ravalement des matériaux devront s'exécuter dans le respect des règles de l'art.
- L'enduit au mortier de ciment non teinté est proscrit.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, bandeaux, volets ou persiennes, etc...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Surélévations : les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traitées en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.
- Un dossier photographique, ainsi que tout autre document graphique, permettant de juger de l'intérêt architectural d'une construction devront être joint à tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.
- Certaines prescriptions pourront être imposées sur les constructions repérées aux documents graphiques, conformément aux fiches techniques figurant dans les annexes.

LES CLOTURES

Les murs de pierre repérés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

Un plan de positionnement général des clôtures et des plantations devra être fourni dans le cadre du dossier de Permis de Construire.

Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures en aggloméré béton, briques ou briquettes enduites, ciment sont interdites.

Secteurs UG c :

- En bordure des voies publiques ou privées : les clôtures ne sont pas autorisées. Elles ne pourront être implantées que dans le prolongement des façades sur rue des constructions et seront constituées par une clôture grillagée verte de 2 m de hauteur maximum doublée d'une haie d'essences locales, plantée côté voirie.
- Les autres clôtures, à l'intérieur des propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Secteur UG a, UG b, UG d :

- En bordure des voies publiques ou privées : les clôtures sont autorisées. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 m.
- Les autres clôtures, à l'intérieur des propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Dans le cône de vue répertorié sur le document graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute construction est interdite.

ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée. Cette disposition n'est toutefois pas applicable dans les zones inondables où les sous-sols et parties souterraines sont interdits.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher créée de 65 m².
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.
- Les dispositions seront conformes aux conditions du PPRI.

GENERALITES

- Habitat 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (entamée).

0 m ²	50 m ²	100 m ²	150 m ²	200 m ²
1 place	2 places	3 places	4 places	

- 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat (conformément à l'article L 111.4 du CU)
 - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Commerces 1 place/ 40 m² de surface de plancher,
- Artisanat 1 place/ 100 m² de surface de plancher en dehors des véhicules utilitaires.
- Bureaux 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher
- Equipements publics et autres:
Défini selon les besoins de la construction

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Obligations de planter

- Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan mentionnant les plantations existantes, les plantations à supprimer et les plantations à créer. Les projets de construction devront, dans la mesure du possible, préserver les plantations existantes sur le terrain.
- Lors de plantations nouvelles, les essences et distances des plantations par rapport aux constructions seront étudiées et justifiées par le pétitionnaire pour limiter les risques liés à la sécurité des biens et personnes.
- Les alignements remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.
- Au minimum 60% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts engazonnés et plantés.
- Les espaces non bâtis ou non occupés par les accès, situés entre l'alignement d'une voie publique ou privée et une construction implantée en retrait de cet alignement doivent être traités en espaces verts ou piétonniers.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.