

Dans le secteur UBa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Dans le secteur UBb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans le secteur UBe :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Rappel :

Par délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans une limite de 20% et dans le respect des autres règles d'urbanisme, en cas de mise en chantier de bâtiments économes en énergie, conformément aux articles L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC regroupe les zones d'habitat pavillonnaires.
La zone UC est partagée en quatre secteurs distincts :

- le secteur UCa correspond au quartier de l'Ermitage et de la rue Gustave Courbet. Ces ensembles pavillonnaires se localisent dans le prolongement du tissu urbain de Melun,
- le secteur UCb correspond aux extensions récentes réalisées autour du village, sous formes pavillonnaires.
- Le secteur UCc correspond à l'avenue Jean Cocteau, qui se distingue clairement au sein du tissu urbain par sa densité très faible.
- Le secteur UCd correspond à La Feuilleraie, zone des bords de Seine, qui se caractérise par la présence de constructions au style anglo-normand.

La zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (PIG) autour du dépôt d'hydrocarbures liquides exploités par E.P.H.S (Entrepôts Pétroliers de Haute Seine) et notamment par le périmètre de protection Z2.

La zone est concernée par les zones rouge et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

Article UC1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à usage de garages qui ne constituent pas une annexe de la construction principale autorisée,
- les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets visibles de l'extérieur de la propriété,
- les carrières.

Dans les secteurs UCb, UCc et UCd :

- les commerces.
- Les bureaux

Dans les secteurs UCa et UCc :

Sont interdits dans le périmètre de protection Z2 (521 m.) du Projet d'Intérêt Général (PIG) autour du dépôt d'hydrocarbures liquides exploités par E.P.H.S (Entrepôts Pétroliers de Haute Seine) :

- Tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes.
- Toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers-logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires).

- Toute nouvelle construction et toute extension d'établissement recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèches, écoles maternelles et primaires, collèges).

Dans le secteur UCd:

Sont interdits dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés.
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre, autres que d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Article UC2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UC1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les installations et travaux divers, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants interdits à l'article UC1.
- les commerces et les bureaux à condition que :
 - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - la surface hors œuvre nette n'excède pas 150m²,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire et au transport d'électricité.

Dans le secteur UCd, seuls sont admis dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Pour les biens et activités existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,

- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m².
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 12 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 01 1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, etc.).
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escaliers, ports, chantiers navals, stations services, plates formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ; sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron.
- Les infrastructures de transport terrestre.

Dans le secteur UCd, seuls sont admis dans la zone grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Tous travaux, constructions ou aménagements, sous réserve que les constructions nouvelles soient au minimum desservies par un cheminement piétons ouvert au public et situé au-dessus de l'altitude des PHEC, permettant d'y accéder en périodes de crues.

Dans le secteur UCd :

Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative aux canalisations d'hydrocarbures (fiche et carte jointes au présent règlement) doivent être respectées.

Article UC3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre aux caractéristiques ci-après.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes:

- largeur minimum de chaussée : 5m
- largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article UC4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être 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.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées devront être redirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et l'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de 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).

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers ledit réseau.

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

Article UC5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UCa, UCb :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande d'une profondeur de 25m mesurée par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement de la RD606 et de l'emprise de la voie ferrée.

Dans le secteur UCc :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 8m par rapport à l'alignement avec l'avenue Jean Cocteau et l'avenue de Seine. Par rapport aux autres voies, les constructions respecteront un recul de 4m minimum.

Dans le secteur UCd :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édictée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD 606 et de l'emprise de la voie ferrée.

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UCa, UCc et UCd :

Pour les constructions principales, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette marge pourra être réduite à 3 mètres minimum, s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans le secteur UCd, pour les annexes, la marge de reculement sera de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UCb :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, elles doivent observer la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette marge pourra être réduite à 2,5 mètres minimum, s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions isolées de moins de 20m² (annexes), l'implantation peut se faire soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 2,5 mètres.

A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure de limite séparative.

Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m² et de ne pas être accolés les uns aux autres.

Article UC8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins être égale à 3,50 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC9 **L'emprise au sol des constructions**

Dans les secteurs UCa, UCb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UCc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UCd :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

Article UC10 **La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 niveau habitable + 1 comble aménageable.

La hauteur totale de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas les hauteurs imposées, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec une hauteur identique à celle du bâtiment existant.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC11 **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

Dans le secteur UCd, pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-7 du code de l'urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures demeurent toutefois admises les formes architecturales d'expressions contemporaines et celles liées à l'obtention de la norme HQE.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement :

Dans l'ensemble de la zone :

- soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Dans les secteurs UCa et UCd :

- soit d'un toit à la mansarde.

Les toitures pourront être couvertes par :

- des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule, minimum 20 unités au m²,
- des tuiles mécaniques mais pas en béton,
- des ardoises naturelles dans les secteurs UCa et UCd.

En outre, les toitures simple pente peuvent être autorisées pour les appentis ou les petites toitures en façade.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.

2. Ouvertures en toiture

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne,
- soit par des ouvertures en châssis de toit.

Les ouvertures en châssis de toit devront être implantées sur le versant arrière de la toiture, opposé au versant donnant sur la voie de desserte de la construction.

La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

3. Aspect extérieur

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

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

4. Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

5. Clôtures

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:

- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,

Pour les constructions de la zone UCa, situées Avenue de Seine et le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant.

Pour les constructions de la zone UCb dont les entrées se trouvent rue de la forêt, les clôtures pourront être identiques à celles autorisées dans la zone UA. Par ailleurs, en zone UCb, pour les constructions dont les clôtures donnent sur le Chemin des Vignes, les murs en pierre, d'une hauteur de 2 m maximum, pourront être autorisés.

Dans le secteur UCd

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes d'aspect local,
- soit par des lisses normandes doublées éventuellement d'une haie vive.

La réfection partielle des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.

Dans l'ensemble de la zone

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

L'installation de dispositifs occultant sera autorisée au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, sans que la distance par rapport à la voie publique ne soit inférieure à 6 mètres. La partie située devant devra être végétalisée. Ce dispositif ne pourra être installé qu'avec l'accord des voisins.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les clôtures doivent respecter les conditions fixées à l'article 2.

6. Dispositions diverses

- Les équipements techniques seront implantés de préférence à l'arrière de la construction.
- En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

7. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

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

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

2. Nombres de places de stationnement à réaliser

Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont au moins une sera couverte.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Construction à usage de commerce :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre.

Dans le secteur UCa :

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont au moins une sera couverte et une place visiteur par logement à partir de deux logements.

Article UC13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES PAYSAGES A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Article UC14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Dans le secteur UCa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

Dans le secteur UCb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Dans le secteur UCc :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

Dans le secteur UCd :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Rappel :

Par délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans une limite de 20% et dans le respect des autres règles d'urbanisme, en cas de mise en chantier de bâtiments économes en énergie, conformément aux articles L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme.