

ZONE UG

Caractère dominant de la zone :

La zone UG est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone, qui correspond à plusieurs pôles de quartiers, est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, ainsi que des activités, notamment commerciales.

Cette zone comprend un secteur UGa, autour de la place Pierre Brossolette, qui fait l'objet de dispositions spécifiques quant aux implantations et aux hauteurs des constructions.

Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) La création d'activités industrielles classées ou non, y compris les entrepôts, qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone.
- 2) Les lotissements industriels.
- 3) Les constructions à destination « festive » : salles de réception, discothèques...
- 4) La création ou l'extension d'installations agricoles.
- 5) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 6) Le stationnement des caravanes servant à la vente de denrées.
- 7) Les antennes de téléphonie mobile.
- 8) Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
- 9) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

Article UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I – Rappels

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration conformément aux articles L 441-1, L 422-1, R 422-1, R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- 2) Les installations et travaux divers (aires de jeux, de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans les bois et bosquets, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

II – Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions à usage d'activités, d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services de proximité, d'hôtels, de restaurants ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) L'aménagement ou la transformation des installations classées dont la création serait normalement interdite dans la zone peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- 5) L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités économiques ou de dépôts existants dont la création serait interdite si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

Article UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I - Accès

◆ *Définition*

L'accès correspond à la limite entre :

- D'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage).
- D'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

◆ *Règle*

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation générale.

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3.50 mètres. En cas de servitude de passage créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3.50 mètres minimum sur toute sa longueur.

II - Voirie

◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

◆ *Règle*

Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent, notamment, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et, en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (Cf. annexes du dossier de PLU).

◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci seront recueillies et infiltrées sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et / ou au titre 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux façades et / ou aux clôtures.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

V – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeuble d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Article UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II – Définition

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon les cas :

- La limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan d'alignement (cas d'une voie publique).
- La limite d'emprise de la voie (cas d'une voie privée).
- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

III - Règle

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter en retrait des emprises publiques ou des voies existantes ou créées. Le retrait minimum compté horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de voie de l'avenue Aristide Briand.
- 10 mètres par rapport à l'axe de voie de l'avenue Gabriel Péri et de l'Avenue de l'Avenir.
- 8 mètres par rapport à l'axe de voie de la rue du Général Leclerc.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et des voies à créer.

Les constructions réalisées sur les terrains ayant une façade sur la place de Verdun peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Dans le secteur UGa, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment à l'alignement actuel ou projeté.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour la zone UG et son sous-secteur UGa:

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes ...) et les équipements de sécurité.
- Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'appuyer sur les deux limites séparatives latérales si les façades ou les pignons concernés ne comportent pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives latérales est autorisé. Il est déterminé en fonction des règles suivantes :

- Si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction peut s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de l'égout du toit ou de l'acrotère au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 2,50 mètres.
- Si la façade ou le pignon concerné comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de l'égout du toit ou de l'acrotère au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres. La hauteur des constructions est mesurée selon les modalités prévues à l'article UA 10.

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti.

- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.
- Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.
- Pour l'implantation d'ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes ...) et les équipements techniques liés à la sécurité.

Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions.

Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier doit être intégré au volume de la construction principale.

Article UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70%.

En plus de cette règle générale, deux règles particulières devront être observées :

- L'emprise au sol des bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules est limitée à 30 m².
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².

Article UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol naturel apparent, existant avant les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, ne peut excéder :

- En zone UG :
 - . 15 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction pour les toitures d'un autre type à l'exception des toits terrasses.
 - . 12 mètres à l'acrotère.

- Dans le secteur UGa :

- . 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction pour les toitures d'un autre type à l'exception des toits terrasses.
- . 10 mètres à l'acrotère.

En outre, le nombre de niveaux des constructions est limité dans le secteur UGa à R +2+combles.

La hauteur totale des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Les hauteurs à respecter définies au présent article pourront être dépassées dans le cadre de projets nécessitant une architecture adaptée (équipement sportif, scolaire...) et ponctuellement pour des immeubles d'habitation.

Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les ouvrages techniques tels que les poteaux, candélabres, cheminées...

Article UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les toitures en pente des constructions à usage principal doivent avoir des pentes comprises entre 30 et 45°.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression

architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures comprenant des combles à la Mansart peuvent être autorisées selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

Les pentes de toiture des constructions annexes ainsi que celles des verrières et des vérandas, peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales.

Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leurs dimensions et leurs formes sont proportionnées au bâtiment et à sa toiture.

L'ordonnancement des ouvertures de toit et des ouvertures de façade devra être assuré.

Les ouvertures en saillie prendront la forme de lucarne traditionnelle (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture) et leur longueur cumulée ne doit pas dépasser un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

II - Façades

Cette zone correspondant à une architecture de centre ancien, présentant un front bâti sur rue, il y a lieu de concevoir les façades et les porches, de façon à assurer une continuité harmonieuse avec ce tissu. Les façades de tous les bâtiments sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux, s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel et le paysage naturel environnant.

Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin, de couleur naturelle dans les tons clairs.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies peuvent être marqués par un

bandeau périphérique mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

Les menuiseries bois seront peintes dans des couleurs s'intégrant au bâtiment et à l'environnement et en aucun cas laissées en bois verni.

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

Les menuiseries bois seront peintes dans des couleurs s'intégrant au bâtiment et à l'environnement mais en aucun cas en bois verni.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les fenêtres doivent en majorité avoir une hauteur supérieure à la largeur (proportion conseillée 1,3 ou 1,4).

Les volets et toutes les menuiseries seront peints dans des couleurs s'intégrant au bâtiment et au paysage bâti environnant.

L'emploi d'un matériau dont l'aspect extérieur s'apparente à celui de l'aluminium dans sa couleur naturelle est interdit.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles. Les éléments de charpente rapportés pourront être interdits selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

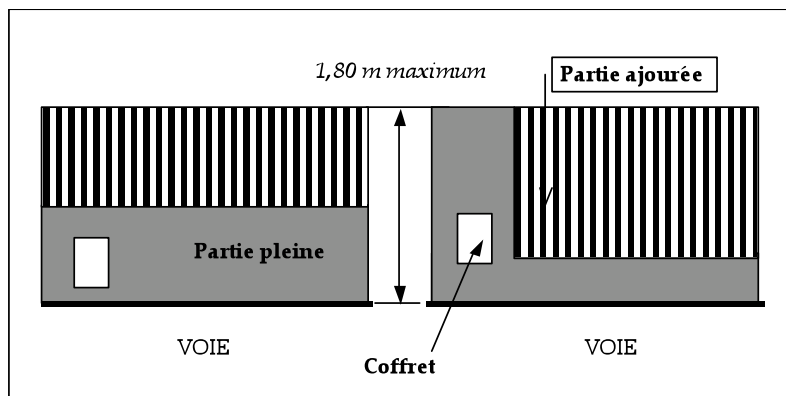
III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies et en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres, à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voies ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur et sur toute leur longueur, non comprises les parties ouvrantes des portes et portails. Seules sont admises les parties pleines sur toute la hauteur de la clôture qui correspondent à une nécessité technique tels que piliers de portail, stockage de containers de tri sélectif ou d'ordures ménagères ou coffrets concessionnaires. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie à tube vertical de couleur sombre. Les murs clôtures pleins seront réalisés en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre).



En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre).

L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à cinq mètres avec un angle limité à 45°. Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques.

Article UG 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées selon les dispositions suivantes.

I - Dimensions des places

- longueur minimale : 5 mètres avec la possibilité de traiter 0,50 mètre en espace vert.
- largeur minimale : 2,30 mètres pour les places à l'air libre et 2,50 mètres pour les places couvertes.

Dans le cas de places en vis à vis, la largeur de dégagement doit être de 5,50 mètres minimum.

II - Normes de stationnement

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation (individuel et collectif):
 - 2 places par logement.
 - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat
 - Pour tout ensemble de plus de 10 logements, il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour l'accueil des visiteurs à hauteur de 10% des places requises pour les logements réalisés.
- 2) Pour les constructions ou parties de construction à usage d'activité :
 - Production : 1 place pour 50 m² de SHON et 1 place pour 40 m² de SHON de locaux administratifs.
 - Entrepôts : 1 place pour 200 m² de SHON et 1 place pour 40 m² de SHON de locaux administratifs.
- 3) Pour les bureaux, services et équipements publics :
 - 1 place pour 40 m² de SHON.
- 4) Pour les hôtels-restaurants :
 - 1 place par chambre plus 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 5) Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :
 - 1 place pour deux chambres.
- 6) Pour les commerces :
 - 1 place pour 50 m² de SHON.
- 7) Pour les restaurants :
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 8) Pour les établissements scolaires :
 - 1.5 place par classe.
- 9) Pour les équipements collectifs (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.
- 10) Stationnement des vélos et des deux roues :
 - Chaque opération à vocation d'habitat collectif devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des vélos. Cet emplacement aura une surface de 0,50 m² par logement.
 - Activités : des espaces couverts en nombre suffisant devront permettre le stationnement des deux roues.

Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou urbanistique de réaliser le nombre de places sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire se voit proposées les solutions contenues dans l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme d'une durée minimale de 10 ans dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

III - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5% au raccord du domaine public.

Article UG 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

I - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 15% de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 mètres de terrain libre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2.5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Article UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les coefficients d'occupation du sol sont différenciés selon l'affectation des constructions (habitation, activités).

Dans la zone UG, le COS est fixé à :

- 1 pour les constructions à usage d'habitation ;
- 0,2 pour les constructions à usage d'activités.

Dans le secteur UGa, le COS est fixé à

- 0,80 pour les constructions à usage d'habitation ;
- 0,40 pour les constructions à usage d'activités.

Dans le secteur UGa, les COS sont cumulables à hauteur de 1.

Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est applicable aux constructions ou aménagement à destination d'équipements publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.