

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone principalement composée d'habitations basses de type pavillonnaire, avec jardin. Y sont néanmoins admises les activités économiques, dans la mesure où elles ne constituent pas une source de nuisances pour le voisinage.



=

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie ou à l'artisanat.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage ne répondant aux conditions fixées dans d'article UE 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, sauf dans les cas prévus à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article 2.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou installations destinées au commerce et aux bureaux, à condition qu'elles occupent une surface de plancher au plus égale à **300 m²**.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
 - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des CINASPIC.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.



- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

3.1. Voies

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- ▶ À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ▶ À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.2. Accès

Elle peut également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles, la voie desservant le terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable aux accès).

Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).



Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débordage-déshuileage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Article UE 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

a) Dans une bande de **20 m** à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées, à l'exception des CINASPIC, avec une marge de retrait au moins égal à :

- **4 m**,
- ou **2 m** lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à **5 m**.

b) Au-delà de la bande des **20 m** à compter de l'alignement :

Seuls sont autorisés :

- les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation sur les constructions principales existantes dans le prolongement latéral (extension horizontale) ou vertical (extension en surélévation) des façades, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à **50 %** de la Surface de Plancher existante avant travaux. Les travaux ci-dessus mentionnés devront respecter une emprise au sol maximale de **20 m²** et sous réserve de respecter l'emprise totale définie à l'article UE9.
- les annexes, qui devront respecter une emprise au sol totale maximale de **20 m²** par unité foncière et sous réserve de respecter l'emprise totale définie à l'article UE9.



6.1.2. Dispositions applicables aux CINASPIC et aux opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m.**

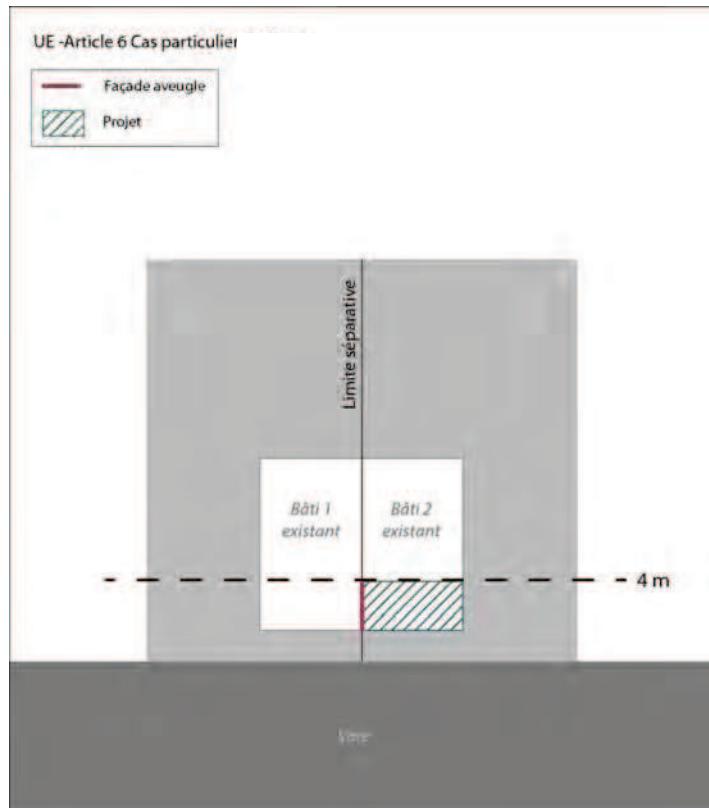
6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

6.2.2. Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

- a) Dans une bande de **20 m** à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :
 - sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
 - ou en retrait



- b) Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contigües à la construction principale seront autorisées sur une ou deux limites séparatives.

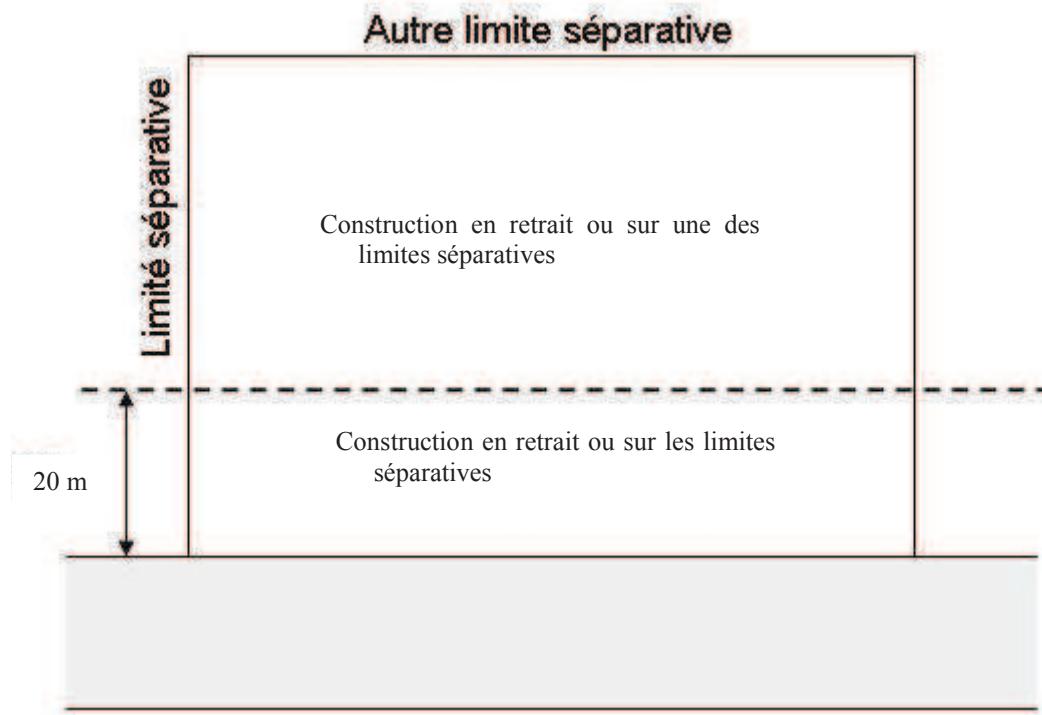


Illustration des dispositions UE 7.I.1.a) et UE 7.I.1.b)

- c) En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m** minimum
- ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues
- nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

7.1.2 Dispositions applicables aux CINASPIC ou opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CIPASPIC doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :
 - o **d'1,50 m** minimum dans le cas de façade(s) sans vue ou de nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.
 - o **6 mètres** minimum dans les autres cas.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 7.1.

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 7.1.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée au 7.1.1.c) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.



Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 7.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

7.2.2 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m**.

Cette disposition n'est pas applicable aux CINASPIC

Article UE 9 Emprise au sol des constructions

9.1 Dispositions générales

9.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

9.1.2- Dispositions applicables aux CINASPIC

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

9.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **70%** de la superficie du terrain.

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de **20 m** à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de **20 m**, la hauteur maximale des constructions est de :

- **7 m** à l'égout ou à l'acrotère
- et **10 m** au faîtage.



Au-delà de cette bande de **20 m**, la hauteur maximale des annexes est de :

- **2,60 m** à l'égout ou à l'acrotère
- et **3,20 m** au faîte.

Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des CINASPIC est de **19 m** à l'acrotère ou au faîte.

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.
- Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.
- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.
- Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

11.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) :

- La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m** à l'exclusion des piliers et portails.



- Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m** et **0,70 m**.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m** Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.
- Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les CINASPIC, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

11.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

11.3.1.Bâtiments et éléments particuliers protégés

11.3.1.1 Travaux

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

11.3.1.2 Intégration d'éléments techniques:

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

11.3.2.Bâtiments et éléments particuliers remarqués

11.3.2.1 Travaux

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

11.3.2.2.Intégration d'éléments techniques :

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

Article UE 12 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)

12.1.Aménagements des places

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m x 2,50 m** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.



Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions de chaque place de stationnement deux roues devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : **2,30 m**
- largeur : **1,20 m**

12.2. Normes applicables aux constructions nouvelles

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum **1** place de stationnement par tranche de **73 m²** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3 places** pour les surfaces de plancher supérieur à **220 m²**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.2. Constructions à usage de bureaux

12.2.2.1. Réglementation minimum

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.2.2. Réglementation maximum

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1 place** de stationnement pour **60 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m²** de surface de plancher, **aucune** place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.3. Constructions à destination de commerce

Il est exigé au minimum **une** place de stationnement par tranche de **75 m²** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.4. CINASPIC

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.2.5. Dispositions particulières

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt



aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

12.3.Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à au moins l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m²**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

12.4.Stationnement deux roues non motorisés

Il est exigé **2 m²** pour **100 m²** de surface de plancher.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m²**.

Article UE 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

13.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors CINASPIC, hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC et hors espaces paysagers ou récréatifs

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m** pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

13.2- Dispositions applicables aux CINASPIC

- Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

13.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.
- Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

13.4 Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :



Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.

- Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au Petit bras de Polangis

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterraines

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

13-4 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.130 1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

