

CHAPITRE 6 : REGLEMENT DE LA ZONE UL

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur deux phénomènes naturels marquants le territoire de Palaiseau :

D'une part,

Le sous-sol de Palaiseau étant constitué d'une alternance de couches argileuses et sableuses, les variations climatiques de ces dernières années (période de sécheresse, excédents pluviométriques) ont contribué à fragiliser le sous-sol, ce qui s'est traduit en surface par l'apparition de fissures et de lézardes dans les habitations situées sur :

- des zones de replat et en haut de plateau ou zones de contact entre les argiles à Meulière et les sables de Fontainebleau où le substratum est constitué d'Argile à meulière de Montmorency ou de limons de Plateau.
- des zones en pied de versant où les fondations sont ancrées dans les Marnes à Huîtres contenant des argiles vertes qui présentent les mêmes effets de gonflement et retrait que les argiles de Montmorency
- des zones où l'implantation des constructions sur des zones à forte déclivité. Le maintien d'une couverture boisée est indispensable à la stabilité du coteau afin de limiter les glissements, ruissellements et ravinements....

D'autre part,

L'Yvette est alimentée par les eaux de ruissellement du bassin versant et par le drainage naturel de la nappe des Sables de Fontainebleau.

La maîtrise du risque inondation sur le bassin de l'Yvette est une des grandes préoccupations de la ville et du SIAVHY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). De nombreux travaux et aménagements ont été réalisés ou sont programmés (recalibrage, réfection des berges, curage du cours d'eau, fauchage et fauchage des berges...).

Un réseau de télésurveillance a été mis en place sur le cours de l'Yvette, il permet d'actionner à distance des vannes de régulation de débit, limitant ainsi la propagation des inondations.

Le développement de l'urbanisation avec l'imperméabilisation des sols, la volonté de maîtriser les inondations ont aboutis à la définition de normes de rejet en sortie de parcelle aménagée pour les eaux pluviales de 1.2 l/ha/s, avec un traitement préalable avant rejet dans le réseau public (décantage et déshuilage des eaux pluviales).

De plus, régulièrement des travaux de réhabilitation et rénovation des réseaux sont entrepris afin de réduire les dysfonctionnements et d'améliorer le fonctionnement global des réseaux mis en place.

Au niveau de l'Etat, cette préoccupation de lutter contre les inondations de l'Yvette se traduit par la prescription, en janvier 1995, d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, qui aujourd'hui n'est pas approuvé au moment de l'approbation du présent PLU.

Le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation est présenté dans le rapport de présentation et dans les annexes écrites et graphiques du présent PLU.

Dans l'attente de l'approbation de ce PPRI qui constituera une servitude d'utilité publique, le projet fait état du risque connu à ce jour

Il est rappelé qu'aux termes de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements d'équipements sportifs, de loisirs, de tourisme ou d'autres équipements publics ou privés compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.

Objectif du règlement :

Assurer l'insertion dans les sites des installations et constructions liées aux équipements et à leur fonctionnement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dispositions générales :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les habitations nouvelles à l'exception de l'extension de celles existantes et de celles strictement indispensables au fonctionnement des équipements.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal et industriel.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier .
- Les constructions et installations à usage de bureau, à l'exception de celles liés au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone UL.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière .

ARTICLE UL-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

- Sont autorisés, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :
 - Les installations, constructions et aménagements, de loisirs, de tourisme, et sportifs
 - Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés
 - et que leur surface soit au maximum de 140 m² de SHON chacune.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL-3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

Article 682 du code civil :

« le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

• La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 m pour les accès desservant deux logements au plus,
- 5 m dans les autres cas.

• Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

• Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

Rappel :

Article R 111-4 du code de l'urbanisme :

« Le nombre d'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 est la moindre ».

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

3.2. Les sentes et passages publics :

• Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.

• Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel, avant la date d'opposabilité du présent PLU.

3.3. Voirie publique ou privée :

• Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

• Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Être dotée d'une bande roulante d'une largeur minimale de :
 - 3,50 m pour les voiries desservant deux logements au plus,
 - 5,50 m pour les voiries desservant plus de deux logements ou un ou plusieurs équipements.

• Les voiries créées à l'occasion de la réalisation d'opérations de construction doivent distinguer la bande roulante des trottoirs, qui ne peuvent être au même niveau.

• Chaque voie créée doit être équipée, au minimum, d'un trottoir d'une largeur minimale d'1,50 m.

- Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité des circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La création de voies se terminant en impasse sera admise exceptionnellement, pour des raisons liées à la configuration ou à la localisation des parcelles (étroitesse, ...), et devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les batteries de garages privés (3 et plus), ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées perpendiculairement ou en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

ARTICLE UL-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. 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.

4.2 . Assainissement :

a) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur prenant en compte la géologie du terrain et le régime hydraulique les eaux superficielles, est obligatoire. Il sera à la charge du propriétaire et doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif, dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe ne devront pas excéder 1,2 litre/sec./hectare pour la protection d'occurrence 20 ans applicable à l'ensemble du bassin versant et des sous bassins versants de la Vallée. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.
- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4.3. Desserte électrique, desserte téléphonique :

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

4.4. Défense incendie :

- Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les Services compétents.

ARTICLE UL-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UL-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Dispositions générales :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à **10 m** au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue
- Pour les bâtiments publics, cette distance peut être réduite, sans toutefois atteindre l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UL 6.1. :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition :
 - que la distance en tous points, de cette extension vis à vis de l'emprise publique ne soit pas inférieure à celle pré-existante.
 - et que l'extension soit au plus égale à 15 % de l'emprise au sol et de la SHOB existantes avant travaux.

ARTICLE UL-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2. Cas des constructions implantées en retrait :

- La distance horizontale entre tous les points d'un bâtiment et la limite doit être égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m.

7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UL 7.1. :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition que :
 - la distance en tous points, de cette extension vis à vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle pré-existante.
 - Dans le cas de constructions à usage d'habitation, toute extension importante, c'est à dire de plus de 30% en emprise au sol ou en SHOB par rapport à l'existant sera soumise aux dispositions définies en UL 7.1. et UL 7.2
 - Dans le cas d'équipements de toute nature, ce chiffre est ramené à 15%.

7.4. Les piscines

- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UL-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1 Dispositions générales :

- La distance entre tous les points deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe, s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale :
 - à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m si l'une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.
 - Dans le cas où la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci dessus, avec un minimum de 2,50 m.

8.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UL 8.1. :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise en prolongement de l'implantation existante sans que la distance en tous points, de cette extension vis à vis de l'emprise publique soit inférieure à celle pré-existante.
- Toute extension de plus de 30% en emprise au sol par rapport à l'existant sera soumise aux dispositions définies en UL 8.1.

ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
 - Pour les équipements publics :
 - 20 % de l'assiette du terrain.
 - Pour les constructions à usage d'habitations :
 - 10 % de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances).
 - Pour les constructions autres que habitat et équipements publics :
 - 5 % de l'assiette du terrain.

ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout de toiture et jusqu'au faîtage. L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

10.1. Dispositions générales :

10.1.1. Pour les équipements publics

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
 - 13 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
 - 16 m au faîtage.

10.1.2. Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
 - 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
 - 11 m au faîtage.

10.1.3. Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
 - 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
 - 13 m au faîtage.

10.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UL 10.1. :

- Les constructions existantes pourront faire l'objet d'agrandissement en prolongement de la construction existante, dans le respect des articles UL 6 à UL 9.
- Dans le cas de constructions individuelles, toute extension importante, c'est à dire de plus de 10% en hauteur par rapport à l'existant sera soumise aux dispositions définies en UL 10-1.
- Dans le cas d'équipements de toute nature, ce chiffre est ramené à 15%.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**11.1 Prescriptions générales :**

- Les constructions, installations nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

11.2 Prescriptions architecturales :**a - Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs**

- L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect.
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Les murs pignons et les murs mitoyens adossés à la limite séparative des propriétés voisines doivent être revêtus d'un parement.
- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, ocre, gris clair ou beige, proches des teintes de pierres naturelles, ainsi que les parements en bois.

b - Clôtures nouvelles et réutilisation de clôtures existantes

- Les clôtures nouvelles sont de préférence constituées par une haie végétale, doublée d'un grillage sur poteaux.
- La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence avec de l'écosystème local.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

c - Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique, ne pas dépasser du faîtage et rechercher à chaque fois la meilleure intégration dans le site.

ARTICLE UL-12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Rappels :

- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. (article L.421-3 al. 6 du code de l'urbanisme).
- Le calcul des places se fera par unité entière, sauf indications contraires du présent règlement.

12.1. Dispositions générales :

- La dimension minimale des places est fixée à :

- longueur : 5 m
- largeur :
 - 2,50 m places couvertes
 - 2,30 m places plein air

• Rampes : Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement au débouché de la voirie, la pente de la rampe ne pourra excéder 5 %.

12.2. Pour toute construction nouvelle :

1 Habitat

• 1 place par tranche de 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.

• Une place au moins doit être intégrée à la construction.

2. Hôtels et Restaurants

• 1 place pour 2 chambres et 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

3 Autres constructions

• 1 place par tranche de 100 m² de SHON.

12.3. Pour les extensions de constructions existantes :

• Dans le cas d'extension, sans changement de destination, égales ou de moins de 20m² de SHON nouvelle, il n'est pas exigé la création de nouvelle place de stationnement.

• Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20 m² SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension. En ce cas le stationnement pourra être réalisé sans être intégré aux bâtiments.

12.4 Pour les changements de destination de constructions existantes :

12.4.1. Habitat

• Dans le cas de changement de destination de constructions existantes les dispositions pour construction neuve s'appliquent.

12.4.2. Autres constructions

• Dans le cas de réaménagement ou d'extension d'une surface totale inférieure ou égale à 100 m² SHON, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.

• Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 100m² SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

12.5. Pour les équipements publics et privés :

12.5.1. Pour toutes les Constructions nouvelles

- Cas général, il sera exigé,
 - équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m² de SHON.
 - équipements de plein air : 1 place minimum par 250 m² d'emprise foncière

• Fréquentation spécifique : Dans le cas où les besoins en stationnement sont par définition inférieurs ou supérieurs au cas général, telles école maternelle, maison de retraite..., il sera exigé un nombre de places correspondant aux besoins réels du personnel et des visiteurs.

12.5.2. Pour les constructions existantes

• Les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

12.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

• En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

12.7. Stationnement deux roues :

- Il est exigé pour toute construction nouvelle:
 - 1m² affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100m² de SHON réalisés pour l'habitat
 - 1m² affectés au stationnement des deux roues par tranche de 200m² de SHON réalisés pour les autres constructions

ARTICLE UL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1- Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

13.2 Les espaces libres :

- Pour qu'une surface soit considérée comme non imperméabilisée, il faut au minimum 60 cm de profondeur de terre végétale mesurés à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Pour les équipements publics

- 30% minimum de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure, sauf dispositions particulières ci après. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

Pour les autres constructions

- 50% minimum de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure, sauf dispositions particulières ci après. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

- Les aires de stationnement devront être plantées (1 arbre pour 2 emplacements).

13.3 Préservation des boisements existants et obligation de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.
 - Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres de $\varnothing \geq 15$ cm mesuré à 1 m du sol et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.
 - Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il sera planté au moins un arbre en haute tige par tranche de 200 m² de terrain, et à plus de 4 m de toute construction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les équipements publics :
 - Il n'est pas fixé de COS.
- Pour les autres constructions :
 - Le COS est fixé à 0,10.