

## Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

**Extrait du Rapport de Présentation** : «La zone **UG** correspond aux terrains aménagés en vue de recevoir des constructions à vocation d'habitation et de commerces / services autour du Golf des Fontenelles. Elle correspond à des formes urbaines particulières liées au projet. Des sous-secteurs **UGah**, **UG1** et **UG2** ont été définis afin de maintenir la cohérence des projets réalisés. Les zones UG1 et UG2 sont des zones urbaines à vocation pavillonnaire pouvant accueillir commerces et services liés au Golf et la zone UGah est une zone à vocation de services et d'équipements, d'hôtels, de loisirs liés au Golf liés au Golf. »

### **ARTICLE UG 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
5. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les garages collectifs de caravanes
7. Les carrières ou gravières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
9. Le dépôt sauvage de ferrailles, déchets, véhicules pour travaux et tous biens de consommation inutilisables.

### **Article UG 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux compatibles avec la vocation de la zone
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
4. La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment en soient pas changées.
5. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique..) ainsi que les équipements publics lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**En secteur UGah uniquement :**

6. Les opérations d'ensemble à vocation hôtelière, para-hôtelière, de loisirs et de sports,
7. les commerces liés aux activités du Golf

**En secteur UG1 uniquement :**

8. Les opérations d'ensemble à vocation d'habitation et de commerces liés aux activités du Golf,

**secteur UG2 uniquement :**

9. Les opérations d'ensemble à vocation d'habitation d'hôtellerie, de para-hôtellerie et de commerces liés aux activités du Golf,

**Article UG 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

**3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

*Pour les voies existantes :*

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

*Toute voie nouvelle doit en outre :*

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- o Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée.

### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

**Une largeur minimale de l'accès de 4 mètres est exigée.** Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants de valeurs inférieures, la règle minimale d'accès pourra être inférieure à celle citée ci-dessus, sans aggraver l'existant.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

## **ARTICLE UG 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### o Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées.

#### o Eaux pluviales

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales (fossé ou canalisation).

### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des conteneurs, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE UG 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE UG 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent présenter un recul de

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.
- 15 mètres minimum des berges d'un cours d'eau

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction concerne un bâtiment ou ouvrage nécessaire au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) ainsi que les équipements publics.

## **ARTICLE UG 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales ; communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **7.1. Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre)
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales)
- En ordre discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales).

Dans tous les cas et lorsque les constructions présentent un retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit nécessairement être supérieur à H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

## 7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction concerne un bâtiment ou ouvrage nécessaire au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) ainsi que les équipements publics.
- De la même manière, en cas d'impossibilité technique, lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructures et des équipements publics l'imposent, les constructions peuvent être réalisées au sein de la bande tampon paysagée à préserver, identifiée au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

8.1. Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée :  $L = H$ . Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables :  $L = H/2$ .

8.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garage dans la limite de 3.50 m de hauteur à l'égout des toitures. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UG 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UG 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteur absolue**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

#### **En secteurs UG1 et UG 2 :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **5.50 mètres** à l'égout des toitures (R+1)

#### **En secteur UGah :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **13 mètres** à l'égout des toitures (R+3+combles).

La hauteur des bâtiments annexes tels que garage, buanderie, etc. ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout des toitures.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **10.2 Hauteur relative**

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante

### **10.2.1. – Par rapport à l’alignement**

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsqu’une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d’inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s’applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

### **10.2.2. – Par rapport aux limites séparatives**

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l’article Ug 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L \times 2$ ).

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, les dispositions autres peuvent être adoptées sous réserve que la hauteur des bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l’article Ug 8.

## **10.3 Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes des règles générales définies ci-dessus sont admises lorsque :

- le projet de construction jouxte une construction existante,
- pour l’adaptation, la réfection ou l’extension de constructions existantes.  
Sous réserve que le projet présente une unité architecturale avec la construction existante, et sans dépasser la hauteur existante.
- Le projet concerne des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d’intérêt collectif (transformateurs, châteaux d’eau, ouvrages de transports et de distribution d’énergie électrique...), ainsi que les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

## **ARTICLE UG 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principes généraux**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s’intégrant dans l’environnement et s’adapter au relief du terrain.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s’insèrent.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans un même îlot, l’architecture doit s’harmoniser avec les constructions déjà existantes.

## **11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes**

### **11.2.1 Aspect et volume**

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

### **11.2.2 Façades**

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

### **11.2.3 Toitures**

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du secteur

#### ***Cas des toitures à pente***

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou « tige de botte » (de teinte dominante rouge terre cuite, tons mêlés de manière aléatoire ou vieillis) ou en ardoises de teinte bleu schiste. Dans tous les cas, le matériau employé doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat, à l'exception des annexes ou d'un ensemble d'habitations constituant une unité architecturale.

En cas de matériau de couverture non identique à celui utilisé pour la construction principale, la couverture des annexes et abris de jardin devra être qualitative et préserver l'harmonie de l'environnement immédiat.

La pente de la toiture doit être comprise :

- Entre 25% et 37% en cas de couverture en tuile
- Entre 60% et 120% en cas de couverture en ardoise.

L'utilisation de matériaux de couverture participant à une architecture contemporaine (zinc, bac acier...) pourra être autorisée pour les extensions, les annexes ... si le bâti environnant le justifie.

#### ***Cas des toitures terrasses***

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

#### ***Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire***

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement

impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

#### **Autres cas**

Les toitures 4 pentes, les toits courbes... peuvent être autorisées en cas de projet participant d'une architecture contemporaine.

### **11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)**

#### **11.3.1 Dispositions générales**

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou le long de voies courbes.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**Tout type de clôture** non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués (sauf plaque de béton de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm surmontées d'un grillage rigide).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (25/02/2014) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux et dans les mêmes hauteurs, y compris lorsque ces règles sont contraires à la règle général définie ci-après.

Dans tous les cas, les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peintes dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres de pays apparentes.

#### **11.3.2 En limite de voie ou d'emprise publique et sur les limites séparatives, sur la profondeur de la marge de recul en secteurs UG1 et UG2**

La clôture sera composée soit :

- par une haie bocagère ;
- par une haie bocagère doublées d'un grillage ;
- par une haie bocagère doublée d'un muret maçonné obligatoirement enduit de 0.50 m maximum de haut., doublé ou non d'un grillage.

En tout état de cause, la clôture ne pourra excéder 1.30 m de haut. Les haies existantes sont à maintenir.

#### **11.3.3 En limites séparatives au-delà de la marge de recul en secteurs UG1 et UG2**

Au-delà de la bande de recul définie par l'implantation de la construction, les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée :

- Soit par une haie vive.
- Soit par une haie vive doublée d'un grillage.



- Soit par une haie bocagère doublée d'un muret maçonné obligatoirement enduit de 0.50 m maximum de haut, doublé ou non d'un grillage
- Soit par un mur plein obligatoirement enduit, d'une hauteur maximale d'1.80m maxi sur une partie seulement des limites séparatives et à condition de jouer un rôle d'isolation phonique ou visuelle

#### **11.3.4 En limite de voie ou d'emprise publique et sur les limites séparatives, sur la profondeur de la marge de recul en secteur UGah :**

La clôture sera composée (sur une longueur minimale de 5 mètres) soit :

- d'un mur de 0.8 m maximum de hauteur traité avec le même enduit que la construction principale, ou en pierre, mur pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser une hauteur de 1.3 m ;
- d'une haie à feuilles persistantes, éventuellement doublée d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.3m.

#### **11.3.5. En limites séparatives au-delà de la marge de recul en secteur UGah**

La clôture sera composée soit :

- soit d'un grillage de 1.8 m maximum, qui pourra être doublé d'une haie à feuilles persistantes ou de brande ;
- soit d'un mur de 1.8 m de hauteur maximum, traité avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale.

Dans les groupements d'habitation et les lotissements, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.

#### **11.4. Dispositions diverses**

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

#### **11.5. Annexes**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. L'utilisation de tôles ondulées métalliques sujettes à la rouille est interdite, de même que l'utilisation de matériaux de récupération.

### **ARTICLE UG 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

##### **12.1.1 Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	1 place par logement en UG2 et UGah 2 places par logement en UG1
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m <sup>2</sup> . Une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> supplémentaire.
Commerce supérieur à 400 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **12.1.2 Modalités de réalisation**

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

#### **12.1.3 Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisé ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE UG 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Espaces végétalisés**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes « de qualité » ou du remplacement de celles supprimées.

### **13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

#### **13.2.1 Espaces boisés classés**

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UG 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**En secteurs UG1 et UG2** : le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à 0.4

**En secteur UGah :**

Non réglementé

### **ARTICLE UG 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

### **ARTICLE UG 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.