



VU POUR ETRE ANNEXE A
MON ARRETE
en date du 15/11/21
Le Maire,

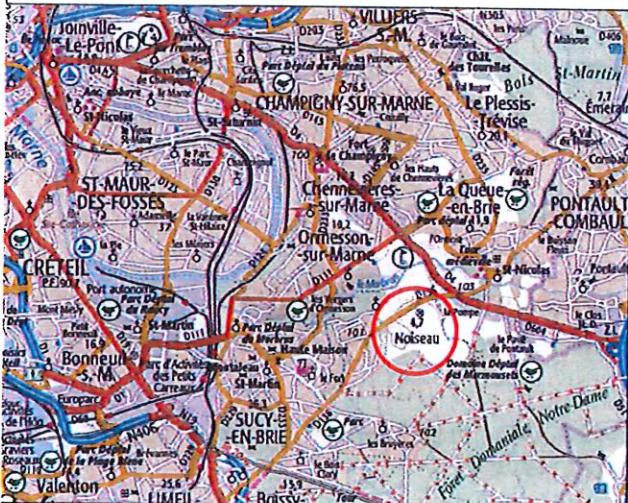
TERRES À MAISONS
3, RUE AUGEREAU
77000 MELUN

TÉL: 01.64.79.74.59
FAX: 01.64.79.74.58

VU POUR ETRE ANNEXE A
MON ARRETE
en date du .

TERRES A MAISONS	Aménageur 3, rue Augereau 77000 MELUN Tél. 01.64.79.74.59 Fax. 01.64.79.74.58
Yves DURIS-MAUGER	Géomètre-Expert 9 D, rue Léon Leroyer 77334 MEAUX Tél. 01.64.33.01.39 Fax. 01.60.25.50.41
CPA Conseil - Laurent LATTE	Architecte D.P.L.G. Iter, Rue de la Lavrière, 77230 JUILLY Tél : 01.64.36.13.20

Le Maire,



NOISEAU - 94

LE CLOS MARTINE

24, rue Estienne d'Orves – Rue Alexandre Millard

Références avant division : Section AE n° 89

Références après division : Section AE n°

Contenance cadastrale : 18a46ca

Superficie indicative : 1831 m²

IND.	MODIFICATION	DATE	DATE
1	REGLEMENT DE CONSTRUCTION	10/09/2021	10/09/2021
2		12/10/21	N° DOSSIER
			21856.TC
			N° PLAN
			21856.DWG

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Commune de NOISEAU
Le clos Martine

**REGLEMENT de CONSTRUCTION
et
d'UTILISATION du SOL**

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique aux lots 1 à 5 du lotissement situé à NOISEAU en complément du règlement de la zone UEa du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Les dispositions rappelées du règlement du PLU seront en italique.

Ce règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la Législation en vigueur.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

En ce qui concerne les servitudes de droit administratif, une ampliation de l'Arrêté autorisant le lotissement sera annexée au présent règlement après visa du lotisseur.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de construction, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

ARCHITECTE COORDINATEUR

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné, un architecte Coordinateur chargé des missions suivantes :

Contenu de la mission de l'architecte Coordinateur

- conseiller les pétitionnaires et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet ;
- coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération, notamment les altimétries, teintes d'enduits, menuiseries, etc.
- formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement du lotissement et du PLU et cahier des charges). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte Coordinateur.
- autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

Procédure de Consultation :

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en Mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte Coordinateur un dossier complet.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord de l'architecte Coordinateur.

Décision de l'architecte Coordinateur

La décision de l'architecte Coordinateur sera soit :

- un accord ;
- un accord assorti de prescriptions ;
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte Coordinateur ne préjuge pas de l'instruction effectuée par l'autorité administrative (Service Instructeur, ABF, ...).

Durée de la mission de l'architecte Coordinateur

L'exercice de sa mission est limité aux demandes de permis de construire initiaux : son accord n'est pas requis pour toute demande de permis de construire postérieure à la déclaration constatant l'achèvement et la conformité des travaux issus du permis de construire initial.

Désignation et rémunération de la mission de l'architecte Coordinateur

Il sera procédé à la désignation et à la détermination des modalités de rémunération de l'architecte coordinateur dans le cadre de la vente des lots.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Chacun des lots doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur la voie de desserte.

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

La gestion des eaux pluviales des lots se fera à la parcelle par la mise en œuvre de système de rétention et d'infiltration individuel à la charge des acquéreurs.

Voir note Gestion des eaux pluviales parcellaire et schéma de principe de collecte des EP en annexe du PA8a.

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement réalisé aux frais de l'acquéreur jusqu'au regard de branchement Eau Potable mis en place par le lotisseur sur chacun des lots.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public par l'acquéreur sur chaque lot.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont figurées au Plan de Composition-Implantation PA4 annexé au présent dossier.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le Plan de Composition-Implantation PA4 définit le périmètre des **zones constructibles** dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation.

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à créer.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- *Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.*
- *Une recherche esthétique, de la construction sur rue.*

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le Plan de Composition-Implantation définit le périmètre des **zones constructibles** dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation.

Les constructions principales doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à la voie ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales : *Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 2,5m. Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.*

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Pour les limites de fond de parcelle : Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres.

En dehors des zones constructibles définies au Plan de Composition-Implantation PA4, ne seront autorisées que les annexes isolées de superficie inférieure à 25m². Les annexes peuvent être implantées en limite ou en retrait de toutes les limites séparatives.

L'espace résiduel entre la construction et la limite séparative sera obligatoirement paysagé.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- *À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.*
- *À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m sans vue directe.*

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 35% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

La hauteur de la construction ne devra pas excéder 10 mètres au faîte, 7 mètres à l'égout de toit.

Si une cave est réalisée sous la construction à édifier, les précautions nécessaires devront être prises en ce qui concerne notamment les risques d'infiltration d'eau, sans déroger aux autres règles du présent règlement

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Traitement des murs de soutènement Rue Alexandre Millard :

Les lots 1 et 2 devront conserver le mur de soutènement en pierre existant le long de la rue Alexandre Millard. Seul un percement par lot de 3.5m pour les portails sera autorisé.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation d'édifier des murs de soutènement de même facture que l'existant, aux emplacements indiqués au **Plan de Composition-Implantation PA4**

Traitement des façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 mètres de longueur devra présenter des retraits d'au moins 1m tous les 8m linéaires et des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc.). En outre les façades sur rues ne pourront excéder une longueur de plus de 12 mètres par construction.

Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devront faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

Matériaux et couleurs :

La façade de la construction devra être en harmonie avec l'environnement de la construction. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits :

Les façades seront traitées majoritairement avec des enduits grattés ou lissés fins dans les tons clairs, à base de chaux. *Les teintes blanc pur et gris anthracite seront interdits*

Une partie de la façade pourra être d'un enduit texturé (gratté moyen, lissé moyen, matricé etc...) afin de souligner le contraste dans le dessin de la façade, sous condition de validation par l'architecte coordinateur.

L'utilisation d'une couleur secondaire pourra être admise sur une partie de la façade principale sous condition de validation par l'architecte coordinateur.

Traitement des pignons :

Les pignons n'excèderont pas 8 mètres de largeur.

En cas de construction « bois » les murs des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou des planches entières.

Traitement des fenêtres :

Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport hauteur/largeur se rapprochant de 1.5. La taille carrée peut s'envisager jusqu'à 80cm.

Traitement des toitures :

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être composées d'un élément à deux pentes.

Les souches de cheminée doivent rester près du faîte et en façade arrière de préférence.

L'orientation du faîte de la construction principale doit respecter celle indiquée au Plan de Composition-Implantation PA4.

La toiture des habitations devra présenter une pente entre 32 et 45° maximum.

Les toitures-terrasses sont limitées, mais possible en accompagnement d'une maison principale avec toiture, dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau rez-de-chaussée habité de la construction.

Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :

- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteur solaires, pompes à chaleur, éolien)
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

- Les lucarnes seront à capucines, les verrières et les châssis de toit (80x100cm hauteur) dont le total des largeurs hors tout ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture sont autorisés.
- Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinées ne sont pas autorisés

Le faîte sera à crêtes et embarrures.

Les couvertures apparentes en tôles ondulées, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

Le choix du matériau de couverture doit porter

- Soit par de la Tuile terre cuite d'aspect plat ($27/m^2$ minimum ; La tuile $60/m^2$ ou la tuile néoplate sont néanmoins recommandées), dans les teintes des rouges, bruns, brun/rouge sans débordement en pignons et la saillie à l'égout du toit n'excédant pas **20 cm**. Les tuiles de rive sont interdites. La teinte ardoisée, n'est pas autorisée.
- Soit par des verrières plates (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques, etc) arasées avec le reste de la toiture

Pour les bâtiments autre que l'habitation et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement.

Les paraboles

Les antennes hertziennes seront installées dans les combles. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique. Installées dans le jardin, elles seront de types bornes, leur pose en toiture est interdite

Menuiseries :

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage, volets battants ou roulants, les portails, les portillons), qu'elles soient en bois ou aluminium, seront de la même teinte. **Le PVC est proscrit.**

Les menuiseries en bois (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage, volets battants) devront être peintes et non vernies.

Les volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront de même teinte que les menuiseries et seront intégrés à la construction.

Les portails et portillons seront de la même gamme. Ils seront traités à l'identique au niveau de la couleur des menuiseries de la construction principale.

Les portails métalliques pleins sont autorisés, mais ils doivent être de type Droit traditionnel.

Les portes de garage devront être pleines, sans oculi ni partie vitrée.

Les parties vitrées des portes d'entrée seront rectangulaires.

LA PALETTE DES COULEURS

Pour les Murs :

A titre indicatif et pour exemple

Nuancier WEBER & BROUTIN



Pour les menuiseries : Le PVC est proscrit.



Palette CAUE 77



Clôtures :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive d'essences locales, les thuyas et les cyprès étant interdits

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture.

Les clôtures sur la rue Etienne D'Orves seront composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 mètre maximum de hauteur surmonté, de préférence, d'une grille métallique, ou à défaut de tout dispositif à claire-voie. Une haie bocagère ou champêtre d'essences locales pourra être plantée à l'arrière de la clôture ; les thuyas et les cyprès sont interdits.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte. Le nombre de places automobiles requises par le PLU doit être atteint en accès direct.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Il devra être créer au moins 1,5 place de stationnement par logement.

Les lots 1 et 2 devront être traités avec un matériau perméable type gravillon roulé afin de recréer un aspect de courette sur le devant de la construction, les places de stationnement ne seront pas forcément parallèles.

Pour les autres lots, le revêtement sera de préférence perméable (pavés engazonnés, alvéoles gravillonnées, etc).

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'emprise au sol exigée des espaces verts ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée avec plantations d'arbres d'essences locales, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les acquéreurs auront l'obligation de planter deux arbres haute-tige par lot (emplacement indicatif au PA4, Ces arbres seront à intégrer aux demandes de permis de construire). Ils seront d'essences locales.

Tous les lots devront planter un arbre en plus sur la façade côté rue.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols l'aménagement des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER**

Il n'est pas fixé de règles

Extrait du Plan Local d'Urbanisme
Dispositions applicables à la zone UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION INATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

UE 1.1 Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

UE 1.2 Sont interdits

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les constructions à destination d'industrie
- Les stockages à l'air libre.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions situées dans la bande de protection des lisères du massif boisé de la forêt Notre Dame figurant au document graphique de zonage.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**UE 2.1 Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

UE 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- L'habitat dans des constructions ou opérations de plus de 9 logements dans la mesure où celui-ci comprend une proportion d'au moins 30% de logements sociaux.
- Les constructions 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 l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001, sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté Préfectoral.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOUS**ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****UE 3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.
- Dans le cas d'une voie d'accès au lot arrière passant sous une construction (notamment via un porche), la hauteur libre entre la voie et la construction ne doit pas être inférieure à 3m.

UE 3.2 Voirie, voie secondaire

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UE 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UE 4.2 Réseau d'assainissement

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noiseau par :

- Le département du Val de Marne par l'Intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-54.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Réseau d'assainissement pluvial

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ai été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement. Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débourbage/déshuileage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débourbage/déshuileage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

UE 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UE 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

UE 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES**UE 6.1 Implantation des constructions : règle générale**

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou à créer, toutefois la modification, extension ou surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux ne représentent qu'une partie limitée n'excédant pas 15% de l'emprise de la construction existante.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses, balcons, modénatures, marquises.

UE 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique, de la construction sur rue.
- Les cas de modification, extension ou surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, celles-ci ne pourront être réalisées que dans la continuité de l'alignement de la construction existante.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UE 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées de limite latérale à limite latérale ou en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 2,50 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 12m.

UE 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UE 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions précédentes peut être autorisé à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vue,
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises des constructions respecteront les dispositions suivantes :

- Secteur UEA : l'emprise au sol autorisé des constructions ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain.
- Secteur UEB : l'emprise au sol autorisé des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
- Secteur UEC : l'emprise au sol autorisé des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel ayant travaux, à l'aplomb de la construction.

Dans une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement des voies publiques les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- Tous secteurs de la zone UE : 7m à l'égout du toit et 10m au faîte.

Au-delà d'une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement des voies publiques les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- Tous secteurs de la zone UE : 4m à l'égout du toit et 7m au faîte.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 50% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

UE 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, Briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des retraits d'au moins 1m tous les 8m linéaires et des variations d'ordonnancement des façades (rythmes, des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...). En outre les façades sur rue ne pourront excéder une longueur de plus de 12m par construction.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations des maisons et ravalements de façades devront respecter les modernisations et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modernisations devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UE 11-2 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture.
- les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

UE 11-3 Traitement des clôtures

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins finition laquée. Toutefois, une hauteur différente de la partie haute peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.). Un dépassement de la hauteur de la partie haute de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

UE 11-4 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et par le voisinage ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

UE 11-5 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volume un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT***UE 12.1 Constructions neuves règle générale***

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte.
Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d'1/3 minimum de places de stationnement couvertes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réservé sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de décharge et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Surfaces et nombre de stationnements des véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

Constructions destinées à l'habitation :

- 1,5 places minimum par logement
 - Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place maximum par logement

Constructions destinées aux bureaux :

- Bureaux : 1 place maximum pour 55m² de surface de plancher

Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage :

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 300m² : 1 place pour 100m² de SP.
- Commerces et artisanats supérieurs à 300m² : 2,5 places pour 100m² de SP.
- Industrie : 1 place pour 150m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150m² de SP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Hébergements hôteliers : 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Suivant besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m². De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux :

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

Etablissements scolaires :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m²de surface de plancher, à l'industrie :

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation.

UE 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UE 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction, le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 article 7 du règlement.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soit associés.

UE 13-1 Règles générales

Normes minimales :

- Secteur UEA et UEB : l'emprise au sol exigée des espaces verts ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

- Secteur UEC : l'emprise au sol exigée des espaces verts ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame jaune dorée.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle à pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notoirement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis si l'est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

