

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit de la zone correspondant au centre ancien de la Commune,
caractérisée par ses qualités patrimoniales

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 **Occupations et utilisations du sol interdites :** (sous réserve des dispositions de l'article UD 2)

- La démolition des immeubles de qualité architecturale protégés et figurant sur la liste faisant l'objet de l'annexe II du présent règlement et repérés sur plan de détail au 1/1000ème, qui seront maintenus et en tant que de besoin restaurés, et ce en application des art. L 123 1 et R 123 11 du Code de l'Urbanisme
- l'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UD 2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à usage d'activités et les activités nouvelles dont l'ensemble occuperait une surface Hors Oeuvre Brute de plus de 2000 m².
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées (*au sens de l'article R 443 2 du C.U.*) constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Pour les parties repérées au plan à l'échelle du 1/1000° comme espaces de qualité à préserver ou comme espace paysager existant ou à aménager, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UD 13 sont interdites

Article UD 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Les activités, ainsi que les bureaux leur étant liés dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations mêmes classées, interdites à l'article 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- La réhabilitation ou la transformation des constructions existantes dans les conditions fixées à l'article UD 11 et dans l'esprit du cahier de prescription en annexe.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Il peut être également refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété)

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

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux:

Tout les raccordements aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Pour les installations privatives de rejet des eaux usées non domestiques, le pétitionnaire devra demander au S.I.A.R.V. une autorisation préalable de déversement conformément au Règlement d'Assainissement du Syndicat.

Article UD 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront édifiées en limite des domaines public et privé constituant l'alignement des voies existantes, sauf pour les parcelles où figurent, au plan de détail au 1/1000ème, une marge de recul ou des limites nouvelles d'emprise fixant les implantations.

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

Sous réserve de compatibilité avec le cahier des prescriptions architecturales annexé, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de la continuité d'emprise avec les immeubles à pignons limitrophes sauf pour les parcelles où figurent au plan de détail au 1/1000ème une marge de recul ou des limites nouvelles d'emprise fixant les implantations et des dispositions prévues au cahier des prescriptions architecturales annexé.

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait sauf dans les cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à 4,00 m. si la façade comporte des vues directes.

- à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

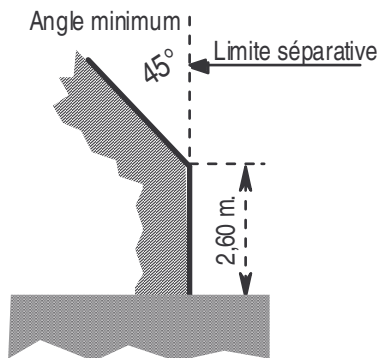
- 3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

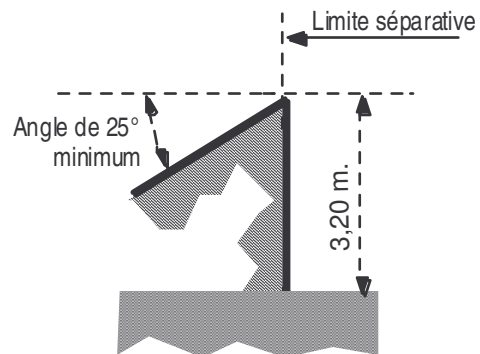
II - Règles particulières

- 1) Les constructions ou parties de construction pourront être édifiées en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



- 2) Sous réserve de compatibilité avec le cahier des prescriptions architecturales annexé, Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 4,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

Article UD 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 100% pour les terrains d'une superficie égale ou inférieure à 100 m².
- 60 % pour les terrains d'une superficie supérieure à 100 m².

En cas d'amélioration des constructions existantes, ces valeurs pourront être dépassées, sous réserve d'une vérification de la cohérence avec les dispositions du plan de détail au 1/1000ème.

Article UD 10 Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des autres règles et notamment celles des articles 6, 7 et 8, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 12 m. mesurés à compter du niveau de la voie.

Il ne sera pas fait application du prospect pour les constructions implantées en bordure de voie.

Des exceptions seront faites à la règle ci-dessus pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les constructions nouvelles devront à l'intérieur des bâtiments intégrer des locaux de stockage des containers destinés à la collecte des ordures ménagères.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les immeubles avoisinants
- Un soin particulier devra être accordé aux bâtiments désignés au titre des protections du patrimoine, repérés sur les plans par un symbole.
- Les immeubles existants protégés, conformément à l'article 1 du présent règlement, et au plan de détail au 1/1000ème, pourront faire l'objet de travaux selon deux catégories figurant sur ce plan :

- A** – Les édifices dont la qualité stylistique ou architecturale est bien conservée seront totalement à maintenir, sauf à restituer un état plus authentique (écrêtement, adjonctions, enduits extérieurs). Des transformations internes n’affectant pas le gros oeuvre sont toutefois autorisées.

Dans le cas des anciennes granges ayant gardé leur caractéristique, des aménagements intérieurs pourront être réalisés, sous réserve qu’aucun percement de baies ne soit réalisé à rez de chaussée et en gardant le principe d’une porte charretière avec son encadrement d’origine toute hauteur et sa porte battante en bois. Les ouvertures de baies des façades côté espace public seront limitées en nombre et en dimension, porte à rez de chaussée, baies au premier étage, et lucarnes en comble, implantées dans l’axe des baies du 1er étage. Le ravalement des murs extérieurs sera effectué en rejointoiement à plat, à pierre vue.

- B** – Les édifices dont la qualité du bâti est altérée ou ayant subi une mutation importante pourront être adaptés ou modifiés sous réserve que soit assurée la préservation des structures et que la réhabilitation conserve les volumes existants.

NOTA : La liste des immeubles protégés appartenant aux deux catégories figure à l’annexe II du présent règlement.

1 – VOLUME :

Les constructions nouvelles doivent s’harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux immeubles voisins. Ainsi, les constructions doivent traduire le rythme parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines ; les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent, autant que possible, rappeler par des décrochements de toiture et des dispositions de façades, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles (de l’ordre d’une dizaine de mètres).

Les différents murs d’un bâtiment y compris des annexes qu’ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d’aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Toute nouvelle construction, confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural du secteur.

Les ouvertures devront présenter une hauteur supérieure à la largeur et les pleins largement dominer les vides.

La notion de verticalité de l’ensemble des éléments de structure doit l’emporter sur celle d’horizontalité, notamment en ce qui concerne les percements qui devront être de forme à dominante rectangulaire disposés verticalement.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de constructions existantes.

2 – MATÉRIAUX :

L’emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un enduit ou d’un habillage, tels que parpaings, briques creuses et agglomérés, est interdit. Sont interdits tous matériaux d’imitation, tels que fausses briques, faux pans de bois, ...

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs en pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables.

Les enduits seront de teinte naturelle dans les tons ocrés, à l’exclusion des teintes vives ou criardes et du blanc pur. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable, avec incorporation éventuelle de tuileau et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés “ à plat ”, en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.

Aucun badigeon, ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

Dans le cas des murs en pans de bois, les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m², la construction sera de type traditionnel (les planches, panneaux de bois, tôles de bardage seront interdits).

Les fermetures :

- Les volets seront peints et en bois à deux battants.
- Les menuiseries en matériau de synthèse, type PVC, sont autorisées sous réserves d'utiliser des profils minces identiques aux menuiseries bois et teintées dans la masse, cependant elles sont interdites sur les façades de l'espace protégé place Général de Gaulle

3 – COLORATION – DÉCOR :

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie. Seront prosrites les couleurs : rouge vif et rose, orange, jaune vif, vert acide et vif, bleu intense, violet et mauve.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs : ils devront être obligatoirement teintés de couleur claire.

4 – TOITURES :

Les toitures doivent être en règle générale à forte pente (entre 40° et 60°). Cette disposition ne s'applique pas aux appendices, tels que vérandas, appentis, garages accolés, extensions mineures, ainsi que pour les annexes séparées.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles plates en terre cuite (65 au m² minimum) ou en ardoise, à l'exclusion de tout matériau vieilli artificiellement.

Des dispositions différentes pourront être tolérées en cas de travaux légers sur des toitures existantes sous réserve d'harmonisation avec les toitures environnantes.

Les ouvertures dans les combles seront constituées par des lucarnes (les lucarnes de grande dimension ou à la hollandaise sont interdites).

Les châssis de toit de moins de 0,80 m de largeur pourront être tolérés * à la condition qu'ils s'intègrent dans la composition architecturale de l'ensemble : situés dans le même plan que la toiture, alignés sur un seul rang et de mêmes dimensions, et axés par rapport aux baies de façade.

** (à l'exclusion des versants de toitures donnant sur l'espace public protégé de la Place du général de Gaulle.)*

Pour les annexes séparées (ou à usage professionnel tels qu'ateliers, hangars) :

- utiliser tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- est interdit le feutre bitumé, et les bardeaux d'asphalte.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades sur rue, elles devront être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics.

5 – COMMERCES : Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :

- l'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus où l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant, la modénature de la devanture devra correspondre au rythme du

découpage marqué par la succession des bâtiments et respecter leurs structures propres ; Il comportera un soubassement maçonné.

- l'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs ;
- les percements anciens seront, dans la mesure du possible, restitués ;
- les devantures seront établies à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à être visibles. L'aménagement d'une devanture comportera la restauration des piédroits et des linteaux. Aucune vitrine, fixe ou mobile, aucun panneau ou objet quelconque ne pourra être apposé sur les trumeaux ou l'encadrement des devantures.
- les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser le niveau du plancher au 1^{er} étage et ne comporteront ni coffrage saillant, ni auvent ;
- les différents systèmes d'occultation ou de clôture des boutiques seront totalement dissimulés en position d'ouverture.

Des tentes ou bannes mobiles motivées pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité.

La composition et la teinte des inscriptions et enseignes seront en harmonie avec la structure de la devanture et avec le paysage environnant.

Les caissons lumineux, lettres et symboles en tubes fluorescents ou clignotants sont interdits.

6 – CLÔTURES :

- Les clôtures protégées au plan de détail au 1/1000ème seront maintenues et restaurées dans un état authentique en tant que besoin, ou reconstruites de manière identique en cas de renouvellement nécessaire.
- Les murs de clôture en pierre ne devront pas être supprimés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès. Les clôtures nouvelles devront être constituées, par des murs pleins sur une hauteur minimum de 1,80 m. surmontés d'un chaperon en tuiles plates ou en maçonnerie de béton enduit, ou par des murs bahuts dont la partie maçonnée (piliers exclus) ne devra pas excéder 0,80 m., surmontée par des éléments à claire voie en bois peint ou par une grille métallique à bareaudage vertical simple peinte dans une teinte foncée. En aucun cas ces éléments ne devront être occultés par des dispositifs opaques ou translucides. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.
- Les portails seront non coulissants et devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portes de garages basculantes sont proscrites ainsi que les vantaux en PVC.
- Les différents coffrets de raccordements aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.
- Les plaques préfabriquées en béton, les plaques de Fibrociment, les briques creuses ou parpaings non enduits, la tôle ondulée et les matériaux de synthèse PVC sont interdits.
- Les annexes devront être intégrées au style de l'habitation : les murs, les couvertures devront être en matériaux identiques.

Le guide de prescriptions architecturales en annexe, donne des exemples d'erreurs à éviter et des conseils pour respecter l'ensemble des règles. Il précise les conditions de restauration et de restitution architecturale prévues par le présent article, suivant le type de construction et de style de chaque immeuble et les éléments constitutifs de qualité à maintenir impérativement.

Article UD 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après

⋮

1 place par tranche de 70 m² de S.H.O.N. pour tous les types de construction exception faites des bureaux (activités tertiaires) où le minimum est porté à 3 places pour 100 m² de S.H.O.N.
(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur)

Dans tous les cas pour les constructions destinées à l'habitation le nombre de places ainsi obtenu par l'application des normes ci-dessus ne pourra être inférieur à 1 place par logement.

pour les équipements publics ou d'intérêt général, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. *(sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune)*

Article UD 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- Les parties repérées au plan à l'échelle du 1/1000° comme espaces de qualité à préserver devront être maintenues et aménagées dans un souci de requalification des caractéristiques régionales et locales.
- Les parties repérées au plan à l'échelle du 1/1000° comme espace paysager existant ou à aménager devront être conservées et entretenues ou aménagées dans un souci d'intégration paysagère.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 3 à 13 du présent règlement.