

ZONE UC

Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives.

Elle comprend un secteur UCcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Dans le secteur **UCcdt**, en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ne seront pas source de nuisance pour les riverains.

Article UC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions à minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*

- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone UC, à l'exception du secteur UCcdt

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics ;
 - n'entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores.
- Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'elles ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores et permet d'améliorer le confort des pièces existantes.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail et de restauration sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Etre réalisées en rez-de-chaussée de constructions à destination principale d'habitation ;
 - Etre compatibles avec la destination d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Secteur UCcdt :

- les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'opération(s) de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C du PEB, dans les conditions définies par le Contrat de Développement Territorial (CDT).

Zone UC et secteur UCcdt :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;

- ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement du tronçon de la rue de Paris bordé par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Sauf indication contraire mentionnée dans le corps du règlement, les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Au titre du présent règlement, les voies exclusivement réservées à la circulation piétonne et cycliste sont exclues du champ d'application de l'article 4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et sans surplomb de l'espace public ainsi que les débords de toiture ;
- les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et qu'ils sont situées à une hauteur supérieure ou égale à 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les parties enterrées des constructions ;

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

4.1.2. En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à :

- 6,00 mètres ;
- 4,00 mètres en secteur **UCcdt**.

4.1.3. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter librement.

4.1.4. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres du rail extérieur de la voie ferrée la plus proche. Cette marge de recul est portée à 35,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 7,00 mètres.

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. En cas d'alignement, un recul partiel de la construction sur un linéaire maximal correspondant à 50% de la façade du terrain est autorisé. Dans ce cas, la continuité de l'alignement doit être assurée par une clôture.

4.2.2. Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement

4.2.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

5.1.2. En secteur **UCcct**, les constructions principales peuvent être implantées sur au maximum une limite séparative

5.1.3. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres ;
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 4,00 mètres.

5.1.4. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

5.2.3. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UC-6 s'appliquent.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 10,00 mètres.

6.1.2. En secteur **UCcct**, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur hors-tout de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4,00 mètres ;
- la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 8,00 mètres, en cas de baie réalisée ou existante sur l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis.

6.1.2. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

6.2.2 Aucune distance minimale n'est nécessaire entre deux constructions ayant la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article UC-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le secteur UCcdt, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. L'emprise au sol des locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas réglementée.

Article UC-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », la hauteur se calcule au regard de l'altimétrie du terrain d'emprise du projet majorée ou diminuée de 2 mètres.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Une distance minimum de 10 mètres sera imposée pour deux façades d'un même bâtiment se faisant face.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux, fibrociment et bac acier sont interdites ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les annexes présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain.
- Les toitures annexes pourront avoir une pente plus faible que le bâtiment principal et celles-ci pourront être réalisées en zinc ou en bac acier.
- Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).

9.1.5. Les éléments techniques :

- Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goulotte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9.1.6. Les clôtures :

- Les clôtures en plaques de tôle, panneaux de béton pleins ou ajourés sont interdites.
- Sur toutes les clôtures en bordure d'espaces publics, sont formellement interdits les écrans de tôle, les treillages, les canisses, les bacs acier ainsi que les toiles tendues quelles soit leur nature.
- Les clôtures à l'alignement sur espace ou emprise publique seront composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale) ou d'un barreaudage sur toute la hauteur.
- Les clôtures des limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront identiques à celles à l'alignement sur espace public ou composées d'un grillage souple.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1 Dans le secteur UC cdt les constructions neuves ont l'obligation de prendre en compte les orientations et préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

(OAP) « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » annexée au présent règlement.

11.2. Dans le secteur UC cdt les constructions résidentielles neuves ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB(A).

11.3 Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économies pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâties et abords de construction

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre (hors circulation et stationnement).

12.1.2. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.3. En secteur UCcdt, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre (hors circulation et stationnement).

12.1.4. En secteur UCcdt, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.5. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Île-de-France.

12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen ou grand développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 200 m² d'espaces libres hors stationnement (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.3. Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

12.2.4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.5. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

- 12.2.6. Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 12.2.7 Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économies en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.
- 12.2.8 En secteur UCcdt pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologique du sol.

Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- 13.1.1. Les espaces verts ne peuvent être divisés en plus de deux espaces distincts et il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.
- 13.1.2. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

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

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà, pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

- 14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

- 14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le

débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débordage et déshuileage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 35% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.8. En secteur UCcdt, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Logement	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 1,5 place par logement et d'1 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond.
Logement social	1 place par logement 0,5 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond.
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher 1 place pour 60 m ² de surface de plancher en zone 1
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;

- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement sans être inférieur à 1,50 m ² par logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux

- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8,00 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

15.2. Dispositions particulières

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

- 17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- 17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- 17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

- 17.3.1. Sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.
- 17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.
- 17.3.3. L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré traitement).
- 17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

- 17.4.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.
- 17.4.2. L'article UC.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.