

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs :

- UCa : zone à dominante d'habitat pavillonnaire ;
- UCb : zone à dominante d'habitat pavillonnaire située sur le coteau, présentant encore quelques cœurs d'îlots végétalisés à préserver.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Paris-Orly, ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine et est soumise à un risque Mouvement de terrain élevé. Nous vous invitons à vous reporter à la partie 5-Annexes du PLU.



## **Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1-1.** Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt ;
- 1-2.** Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UC 2 ;
- 1-3.** L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- 1-4.** Les dépôts de véhicules ;
- 1-5.** Les dépôts divers ;
- 1-6.** Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;
- 1-7.** Les constructions à usage agricole ;
- 1-8.** Les habitations légères de loisirs ;
- 1-9.** Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1-10.** Les parcs d'attraction.

## **Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous condition :

- 2-1.** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.
- 2-2.** Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 200m<sup>2</sup> et qu'elles n'apportent pas de gêne dans le quartier environnant.
- 2-3.** Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.
- 2-4.** Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.
- 2-5.** Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

## **Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3-1. Voies**

**3-1-1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

**3-1-2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3 mètres en tout point de la voie.

**3-1-3.** Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

**3-1-4.** Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

### **3-2. Accès**

**3-2-1.** Tout accès à une voie publique ou privée doit présenter une largeur minimale de 3 mètres ou bénéficier d'une servitude de passage de 3 mètres de large.

**3-2-2.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

**3-2-3.** Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 14 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

**3-2-4.** Les emplacements des nouveaux accès doivent tenir compte des emplacements des accès existants afin de gêner le moins possible la circulation sur le domaine public.

**3-2-5.** Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

**3-2-6.** La largeur de l'accès peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension ou d'une surélévation d'une construction existante et à condition de ne pas créer un logement supplémentaire.

## **Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

### **4-1. Eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4-2. Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### **4-3. Eaux pluviales**

#### **4-3-1. Dispositions générales**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

#### **4-3-2. Dispositions particulières**

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

#### **4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-5. Déchets ménagers et assimilés**

##### **4-5-1. Dispositions générales**

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant moins de 6 logements, est créé :

- un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune ;
- directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement, une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

##### **4-5-2. Dispositions particulières**

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

### **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **6-1. Dispositions générales**

**6-1-1.** Les constructions doivent s'implanter en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

#### **6-2. Dispositions particulières**

**6-2-1. Sur la section de la rue des Deux Communes identifiée par une inscription sur le document graphique uniquement :** les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques.

**6-2-2.** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante.

**6-2-3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

**6-2-4.** Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

**6-2-5.** Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 3 mètres au moins de la surface de nivellement.

**6-2-6.** Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

## **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7-1. Dispositions générales**

**7-1-1.** Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

**7-1-2.** Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15m ou comprise entre 15m et 20m, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

**7-1-3.** Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

**7-1-4.** Dans tous les cas cités au 7-1-1, 7-1-2 et 7-1-3, les constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

**7-1-5. En UCa uniquement :** Dans tous les cas cités précédemment, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être :

- de 8m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,5m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

**7-1-6. En UCb uniquement :** Dans tous les cas cités aux 7-1-1, 7-1-2, 7-1-3 et 7-1-4, le retrait doit être :

- de 8m minimum par rapport aux limites séparatives latérales si la façade comporte des baies,
- de 2,5m minimum par rapport aux limites séparatives latérales si la façade ne comporte pas de baies ;
- de 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

### **7-2. Dispositions particulières**

**7-2-1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

**7-2-2.** Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut 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. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

**7-2-3.** Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UC 8.

**7-2-4.** Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport à celles-ci.

**7-2-5.** Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

## **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8-1. Dispositions générales**

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 m si la façade comporte des baies ;
- 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies.

### **8-2. Dispositions particulières**

**8-2-1.** Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés ;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

**8-2-2.** Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

## **Article UC 9 - Emprise au sol des constructions**

### **9-1. En UCa uniquement :**

**9-1-1.** Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées au 9-1-2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain ;

**9-1-2.** Pour les commerces, l'artisanat et les bureaux uniquement : l'emprise au sol du rez-de-chaussée (égal ou inférieur à 3,50 m de hauteur) est portée à 60%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.



## 9-2. En UCb uniquement :

**9-2-1. Dans une bande de 30 m de profondeur calculée par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain située dans la bande de 30 m ;

**9-2-2. Au-delà de la bande de 30 m de profondeur calculée par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain située au-delà de la bande de 30 m ;

**9-2-3. Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU, implantées au-delà de la bande de 30 m de profondeur calculée par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique et ne respectant pas la règle édictée au 9-2-2,** l'emprise au sol de l'extension autorisée est limitée à 30m<sup>2</sup> (dans la limite d'une seule extension possible).

## 9-3. Dispositions particulières

**9-3-1.** Les règles édictées aux 9-1 et 9-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**9-3-2.** Les débords autorisés aux articles UC6, UC7 et UC8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10-1. Dispositions générales

**10-1-1.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

### 10-2. Dispositions particulières

**10-2-1.** Les dispositions du 10-1-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**10-2-2.** Lorsque les constructions annexes sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, leur hauteur totale ne doit pas excéder 3 m.

**10-2-3.** Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à vocation autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

**10-2-4.** Les hauteurs maximales définies au 10-1 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

**10-2-5. Pour les constructions édifiées sur les terrains concernés par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine,** l'ensemble des hauteurs visées ci-dessus peut être majoré de la différence d'altitude entre le terrain naturel pris au niveau de la construction et la cote de niveau (N.G.F.) de la crue de 1924 majorée de 0,20m.

## **Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

### **11-1. Les façades**

**11-1-1.** Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas **porter** atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

**11-1-2.** Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**11-1-3.** 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 couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

**11-1-4.** L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

**11-1-5.** Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

**11-1-6.** Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

### **11-2. Les clôtures**

**11-2-1.** Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

**11-2-2.** La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,00 m à l'exclusion des piliers et portails.

**11-2-3.** Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

**11-2-4.** Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

**11-2-5.** Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

**11-2-6.** Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

**11-2-7.** Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

**11-2-8.** Les prescriptions des 11-2-1, 11-2-2, 11-2-3, 11-2-4, 11-2-5, 11-2-6 et 11-2-7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **11-3 Dispositions particulières applicables aux bâtiments à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**

**11-3-1. Règles générales :** L'architecture et la volumétrie des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension d'une construction, qu'elle soit d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.

**11-3-2. Percements :** La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

**11-3-3. Façades :** Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les opérations de réhabilitation thermique doivent être réalisées à l'intérieur de la construction.

**11-3-4. Toiture :** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

**11-3-5. En complément de ces prescriptions, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :**

### **A/ Bâtiments remarquables protégés :**

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- les travaux de restauration sont autorisés ;
- les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

### **B/ Bâtiments et éléments de qualité :**

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les détails qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment.

### **C/ Ensembles bâtis cohérents :**

- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;
- les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti ;
- les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

## **Article UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12-1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3.

## 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

### 12-2-1. Dispositions générales

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans 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.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à étudier les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4m de profondeur calculés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5%.

### 12-2-2. Normes de stationnement

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement <b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b> : 1 place par logement dans toutes les zones <b>Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants)</b> : 1 place pour 5 unités

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Artisanat et commerce</b>	1 place par tranche complète de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche complète de 90m <sup>2</sup> de surface de plancher Une aire de livraison de 100m <sup>2</sup> par tranche complète de 6 000m <sup>2</sup> de surface de plancher est également exigée.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins

### 12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

#### 12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

#### 12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
<b>Habitation à partir de 2 logements</b>	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
<b>Artisanat, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)</b>	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
<b>Bureaux</b>	1,5 m <sup>2</sup> par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
<b>Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)</b>	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

## **Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13-1. Dispositions générales**

**13-1-1.** Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

**13-1-2.** La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

**13-1-3.** Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

**13-1-4.** Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**13-1-5.** Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 50 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 75% de la surface écoaménageable de la parcelle.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

**13-1-6.** La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

### 13-2. Dispositions particulières

**13-2-1.** Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

**13-2-2.** Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

**13-2-3.** A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévié si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

**13-2-4.** Les dispositions édictées aux 13-1, 13-2-1, 13-2-2 et 13-2-3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### Article UC 14 – Coefficient d'occupation des sols

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15-1.** L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandés.

**15-2.** L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**15-3.** Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

**15-4.** La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

## **Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16-1.** Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

**16-2.** Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.