

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC

La zone UC : elle correspond aux secteurs d'habitat collectif du quartier de la Viosne.

Le secteur UC1 regroupe le quartier de la Ravinière.

**SECTION 1-UC : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS**

**SOUS-SECTION 1.1-UC : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

| Destinations                        | Sous destinations autorisées   | Sous destinations Interdites        | Sous destinations autorisées sous conditions                 |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Exploitation agricole ou forestière |  | Exploitation forestière             |  |
|                                     |  | Exploitation agricole               |  |
| Habitation                          | Logement   |                                     |  |
|                                     | Hébergement  |                                     |  |
| Commerce et activités de service    |  | Commerce de gros                    | Artisanat et commerce de détail associé                      |
|                                     |  | Hébergement hôtelier et touristique | Restauration   |
|                                     |  | Cinéma                              | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| Équipement d'intérêt collectif      | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autres ERP                          |  |

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

|   |   |                   |        |
|---|---|-------------------|--------|
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |                   |        |
|   | Établissement d'enseignement  |                   |        |
|   | Établissement de santé et d'action sociale                                  |                   |        |
|   | Salle d'art et de spectacles  |                   |        |
|   | Équipements sportifs  |                   |        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |   | Industrie         | Bureau |
|   |   | Entrepôt          |        |
|   |   | Centre de congrès |        |

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SOUS-SECTION 1.2-UC : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

**1- Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :**

Les établissements et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;

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 non construits ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus ;

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

Les établissements de toute nature et installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage de stationnement à condition :

- Qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée, et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement définis en annexe du règlement (pièce n°3b) pour la destination du sol correspondante.
- Soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements collectifs ou d'intérêt général.

### **2- Protection, risques et nuisances :**

Les projets sont soumis :

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

- Au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476\_PLAN\_SUP\_DATAPPRO.pdf),
- À la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476\_PLAN\_SUP\_DATAPPRO.pdf),
- À la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476\_PLAN\_SUP\_DATAPPRO.pdf),
- À la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476\_PLAN\_SUP\_DATAPPRO.pdf),
- De prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :
  - o la présence de carrières ou d'anciennes carrières (identifiées sur le plan de servitudes d'utilité publique : [95476\\_PLAN\\_SUP\\_DATAPPRO.pdf](#), et le plan de zonage : [95476\\_Reglement\\_graphique\\_DATAPPRO](#))

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur,

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

### o les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » sur son territoire.

Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. : [95476\\_INFO\\_SURF\\_99\\_00\\_DATAPPRO.pdf](#)).

### o des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade\* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- De garantir et préserver les secteurs concernés par :

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

- Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : [95476\\_INFO\\_SURF\\_16\\_01\\_DATAPPRO.pdf](#)). La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

### SOUS-SECTION 1.3-UC : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### ARTICLE 1.3.1 – UC : DIVERSITE DU COMMERCE

Les constructions de plus de 800 m<sup>2</sup> de SDP devront comprendre au RDC (ou partie du RDC) un local destiné au commerce, à l'artisanat et activités de proximité dont la vitrine devra s'implanter à l'alignement.

#### ARTICLE 1.3.2 – UC DIVERSITE DE L'HABITAT

Les bâtiments d'habitation de plus de 20 logements, devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

#### ARTICLE 1.3.3 – UC : SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme appartenant au périmètre de sauvegarde du commerce / artisanat de proximité : le changement d'affectation des locaux de commerce ou d'artisanat existants situés en rez-de-chaussée est déconseillé.

## **SECTION 2-UC : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s’appliquent pas aux constructions d’équipement public de toute nature ou installations d’intérêt collectif nécessaire à l’exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu’à l’activité ferroviaire et sous condition qu’une attention particulière à l’insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

### **SOUS-SECTION 2.1-UC : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 2.1.1-UC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### *A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES*

Les constructions nouvelles à usage d’habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage.

Indépendamment des marges de reculs inscrites au plan de zonage, aucune construction, autre qu’un mur de clôture, ne peut être établir à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer.

##### *B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

#### **SECTEUR UC**

Les constructions doivent être édifiées à 8 mètres minimum de l’alignement des voies ou limites d’emprise d’espace public circulaire, existantes ou à créer.

#### **EXCEPTIONS :**

Ces prescriptions ne s’appliquent pas :

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

### SECTEUR UC1

Pas de prescription.

### *C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

#### SECTEUR UC :

Règle générale applicable aux marges d'isolement : (cf. schéma en annexe du présent règlement : Marges d'isolement):

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être égale à 4 mètres minimum.
- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

### EXCEPTIONS :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, si l'une de conditions suivantes est respectée :

- la hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,6 m,
- la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur le terrain limitrophe et s'harmonise avec son profil (forme, volume et hauteur).
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans

### SECTEUR UC1 :

Les constructions à édifier peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, c'est la règle générale des marges d'isolement qui s'applique.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

- Distance minimale (d) : La largeur des marges d'isolement doit être égale à 2,5 mètres minimum.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

### CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

#### *D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN*

### SECTEUR UC

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 4 mètres minimum.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

**EXCEPTIONS :**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans,
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants,
- aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

**SECTEUR UC1**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2.1.2–UC : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2.1.3–UC : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**SECTEUR UC**

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 18 mètres.

**SECTEUR UC1**

La hauteur maximal des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 30 mètres.

## EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé :

- pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur réglementaire autorisée,
- pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que ceux-ci soient installés en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et qu'elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.),
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

## SOUS-SECTION 2.2-UC : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

### ARTICLE 2.2.1 – UC : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### SECTEUR UC

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### SECTEUR UC1

La façade principale doit être tournée vers l'espace public : voie, parc, cheminement piétonnier, espaces verts, place, lorsque la construction jouxte l'un de ces espaces.

Les couleurs des bâtiments sont à choisir en harmonie avec celles des constructions voisines. Cela n'exclut pas les contrastes qui contribuent à singulariser certains lieux.

#### *A. FORME ET MORPHOLOGIE*

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et pour les toitures, la forme des lucarnes des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement ci-dessous).

*B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE*

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade\*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis l'espace public,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

*C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES*

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les jointoiments d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

### *D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES*

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### *E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS*

#### **SECTEUR UC**

##### **Hauteur des clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec la hauteur des clôtures voisines.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour s'aligner avec une clôture voisine existante dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Constitution des clôtures :

##### **Clôtures sur rue :**

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, par des grilles, comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m.

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

### **Clôtures sur les autres limites de propriétés :**

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m.

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

### **CAS PARTICULIERS**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **SECTEUR UC1**

Les clôtures sont simples et adaptées aux architectures environnantes.

### **ARTICLE 2.2.2-UC : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER**

Sans prescription.

### **SOUS-SECTION 2.3-UC : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

#### **ARTICLE 2.3.1-UC : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### ARTICLE 2.3.2-UC : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

#### *A. ÉNERGIES RENOUVELABLES*

Toute construction neuve doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes

#### *B. ÉCONOMIES D'EAU*

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

### ARTICLE 2.3.3-UC : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

#### *A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)*

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions).

Dans ces conditions, l'emprise au sol résultant de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

#### *B. AUTRES CONSTRUCTIONS :*

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

### SOUS-SECTION 2.4-UC : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 2.4.1-UC : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Les surfaces Eco aménageables présentées dans le schéma « Espaces de végétalisation » annexé au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indique sur ce schéma. Dans ce cas les objectifs de

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

végétalisation sont de 40% de la superficie du terrain, dont 10% d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant.

### ARTICLE 2.4.2-UC : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

#### SECTEUR UC

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1 m du sol.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

Aménagement particulier des marges de recul :

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 de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### SECTEUR UC1

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions ou des installations dans le site, le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à construire.

Les aires et parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les voies d'accès et parkings situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran ou par tout autre élément d'une certaine opacité.

### ARTICLE 2.4.3 – UC : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

### EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### ARTICLE 2.4.4 – UC : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage : 95476\_Reglement\_graphique\_DATAPPRO.

### ARTICLE 2.4.5– UC : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

#### *A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER*

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

### *B. CAS PARTICULIER :*

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

### ARTICLE 2.4.6– UC : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

#### *A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)*

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER »

#### *B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)*

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER »

### SOUS-SECTION 2.5–UC : STATIONNEMENT

#### ARTICLE 2.5.1–UC : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération\*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

### **RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES**

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

### DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Place standard : 2,50 m x 5,00 m

Place en sous-sol : 2,30 x 5,00 m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30 m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

### ARTICLE 2.5.2-UC : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « HABITAT »

#### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « LOGEMENT »:*

#### LOGEMENTS EN ACCESSION :

- 2 places minimum par logement de 3 pièces principales et plus (T3 et plus). Pour les logements d'une typologie plus petite ou les terrains situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

- 1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)

Il sera prévu 1 place par logement, ce nombre de place peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

### EXCEPTIONS

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

#### *B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT »*

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement ou chambre.

#### *C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :*

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions. Il sera réservé pour les cycles : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

5 m<sup>2</sup> supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

### ARTICLE 2.5.3-UC : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »

#### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « BUREAU »*

1 place maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare Transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la destination de bureau.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

#### *B. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :*

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

### ARTICLE 2.5.4-UC: LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE »

#### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL »*

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher.

#### *B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITÉS OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE »*

Accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement présentation de biens : 1pl / 50m<sup>2</sup> SDP

### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher.

#### *C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « RESTAURATION »*

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée.

### EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement réglementaire dédié aux véhicules pourra être réduite de 30% si une place matérialisée, sécurisée et pérenne est dédiée aux vélos selon les dispositions suivantes : 5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

### ARTICLE 2.5.5-UC : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF »

#### *A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT »*

Le stationnement devra comprendre :

1 place motorisée par classe

0.5 place par emploi administratif

Prévoir :

Des places « Dépose minute » (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement)

Des emplacements destinés au stationnement des vélos

#### *B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »*

##### **ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ :**

0.5 place par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

## ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

1 place pour 50m<sup>2</sup> de SDP

### *C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « SALLE D'ART ET DE SPECTACLES »*

1 place VL pour 5 places spectateurs

1 place 2 roues pour 10 places spectateurs

1 place car pour 140 places spectateurs

### *D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS*

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

## **SECTION 3-UC : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **SOUS-SECTION 3.1-UC : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les terrains doivent être desservis par les 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.

#### *A. ACCÈS :*

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **SECTEUR UC**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des déchets ménagers) et ne présenter aucun 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.

#### *B. VOIRIE :*

#### **SECTEUR UC**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### SECTEUR UC1

#### Véhicules

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 des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

#### Chemin piétonnier

L'accès des véhicules peut être assuré par des chemins piétonniers. Le caractère piétonnier doit être prédominant et l'aménagement être tel que les véhicules soient contraints d'y rouler lentement.

### SOUS-SECTION 3.2-UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE*

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### *B. ASSAINISSEMENT*

#### **EAUX USÉES :**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,

à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,

à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

### **EAUX PLUVIALES :**

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476\\_INFO\\_SURF\\_19\\_01\\_DATAPPRO.pdf](#)) :

•Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion, des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

Les installations devront se conformer au règlement d'assainissement intercommunal.

### *C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

## SOUS-SECTION 3.3-UC : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

### *A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.*

Les constructions doivent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

## TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

- L'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- 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...),
- L'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

### *B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS*

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets, les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

La zone UE concerne les quartiers de Hayettes et Epiais/Aubépines qui sont deux quartiers d'habitat pavillonnaire situés à l'orée des zones commerciales de l'Oseraie et de la Croix Saint-Siméon ou subissant leur influence.

Elle accueille certaines activités compatibles avec l'habitat.