

Zone UC

Il s'agit du tissu pavillonnaire à dominante résidentielle, qui constitue la plus grande partie de la zone urbaine de Pontault-Combault.

Il convient d'y distinguer :

- Le secteur UCa, qui est une zone pavillonnaire générale, ancienne et récente, comprenant notamment les quartiers traditionnels du Bouquet et du Val du Muguet ;
- Le secteur UCb, qui est une zone de transition entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires, dans le Vieux Pontault ; quelques commerces, services et artisans, quelques collectifs y sont présents et sont amenés à se développer ;
- Le secteur UCc, qui regroupe les quartiers du Bois-la-Croix et du Village Anglais ;
- Le secteur UCd, qui est une zone au sud du Morbras, en continuité avec le parc Saint-Claude ;
- Le secteur UCe, qui regroupe une partie de la ZAC de la Tourelle, une partie de la ZAC des Berchères, la ZAC de la Grande Haie, une partie de la ZAC du Haut du Morbras, et la partie pavillonnaire de la ZAC du Parc de Pontault-Combault ;
- Le secteur UCf, qui regroupe la ZAC des Prés-Saint-Martin, une partie de la ZAC des Berchères, une partie de la ZAC de la Tourelle, et une partie de la ZAC des Hauts du Morbras.

Article UC 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les carrières.
- Les stationnements de caravanes.
- Les caravanages et terrains de camping.
- Les dépôts et entreposages de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, les casses de voitures, les entreprises et industries de transformation de matériaux de récupération.
- Les constructions à usage d'activité industrielle.

En outre, en secteur UCa, est interdite :

- La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même unité foncière.

Article UC 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements, exhaussement de sols

Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés s'ils sont nécessaires à un aménagement paysager ou à une construction.

Les constructions et activités à usage de commerces et activités artisanales sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher et qu'elles ne présentent pas de risques de nuisances ou de danger vis-à-vis des zones résidentielles environnantes.

Habitat

Les constructions comprenant de 20 à 49 logements, sont autorisées à la condition que 30 % au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les constructions comprenant plus de 50 logements sont autorisées à la condition que 50% au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les deux cas, le nombre des logements financés par un prêt aidé par l'Etat sera supérieur ou égal à 10 logements.

Le changement d'affectation en habitation des bâtiments, existant à la date de l'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les règles de gabarit du présent chapitre, est autorisé.

Les installations classées

Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone et que soient mises en place toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifié

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, pour chacun de ces secteurs.

Outre ces occupations ou utilisations du sol, sont soumises à des conditions particulières :

En secteur UCc

Les garages pour constructions existantes

La construction de garages pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée s'ils sont accolés à cette construction.

Les appentis

Les appentis sont autorisés sous réserve qu'ils soient accolés au bâtiment principal,

Les abris de jardin

Les abris de jardin sont autorisés sous réserve que leur surface n'excède pas 6 m², leur hauteur 2 m, et qu'ils ne soient pas visibles de la rue;

Les jardins d'hiver

Les jardins d'hiver sont autorisés à condition qu'ils soient situés à un angle du bâtiment pour les constructions en équerre ou ne couvrent pas la totalité de la façade pour les constructions rectangulaires

Les aménagements, extensions des constructions à usage de commerce

Les aménagements et extensions des constructions à usage de commerce sont autorisés sous réserve qu'ils s'appliquent à un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination est commerciale à cette même date.

En outre, dans tous les secteurs sauf UCc

Les groupes de garages, boxes en annexes, accolés ou non à la construction

Les groupes de garages et boxes sont autorisés sous réserve d'être directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipement, de commerce ou d'activités autorisées.

En secteur UCa, les garages, groupes de garages et boxes accolés ou non à la construction principale sont autorisés dans la mesure où ils sont limités à 35 m² de surface de plancher.

Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services d'exploitation ferroviaire.

sont autorisées afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

En dehors de la bande constructible autorisée de 25 m, des extensions modérées sont autorisées dans la mesure où elles s'appuient sur les constructions initiales et qu'elles ne dépassent pas 25 % de la surface de plancher déjà existante à la date d'approbation du PLU.

Article UC 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article UC 3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule automobile par lot, excepté dans le cas d'unité foncière dont la longueur de façade est supérieure ou égale à 20 m.

Sont interdits les accès directs à la RN 104.

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Desserte par les voies publiques ou privées

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale 6,00 m pour les voies de moins de 50 m de long.
- Largeur minimale 8,00 m pour les voies de 50 m de long ou plus.

La création d'impasses de plus de 50 m de long est interdite. Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers doivent être aménagés avec des moyens adaptés qui limitent toute autre utilisation, notamment celle des véhicules motorisés.

Le long des routes départementales, le maintien des accès privés existants est autorisé, est proscrit tous nouveaux accès même groupés. Ce principe est dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité du trafic sur le réseau primaire, il se réfère à l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme. Tout projet est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie départementale, soit l'Agence Routière Territoriale de Melun, 314 Avenue Anna-Lindh – Vert-Saint-Denis 77 240.

Article UC 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux publics d'eau

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Réseaux publics d'électricité

Les installations nouvelles ou branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Pour les opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Le raccordement au réseau de téléphone doit être prévu. L'installation d'un éclairage public est obligatoire.

Réseaux publics d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département.

La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du terrain, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets d'effluents industriels liquides des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel.

Débit de fuite admissible (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Déchets

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et intégrer le tri sélectif.

Article UC 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet dans la zone UC.

Article UC 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement actuel ou futur.

Au-delà de cette bande de 25 m, seront seulement autorisés :

- Les annexes représentant au total 15 m² de surface maximale de plancher (hauteur cf. art. 10),
- Les constructions et installations nécessaires aux services et services publics ou d'intérêt collectif.

De plus,

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, et UCe, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

En outre, un recul de 5 m minimum doit être prévu devant les accès de garages.

Dans le secteur UCb, les balcons n'excédant pas le deuxième niveau sont autorisés dans la marge de recul des constructions prise par rapport à l'alignement dans la mesure où ils n'excèdent pas 1,50 m de profondeur.

Dans le secteur UCf, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement existant ou futur soit en retrait de 4 m minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services et services publics ou d'intérêt collectif, seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 2 m.

Le présent article n'est pas applicable aux services et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services et services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour les autres constructions ou installations, les règles d'implantation sont les suivantes :

I. Règles générales

1) Dans la bande de 25 m à compter des voies publiques, chaque bâtiment devra respecter les dispositions suivantes :

- **Secteur UCb**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance minimum (D) calculée suivant la règle ci-dessous.

- **Secteurs UCa, et UCd**

Les constructions peuvent s'implanter sur ~~une~~ au plus une des limites séparatives latérales ou en retrait d'une **distance minimum (D)** calculée suivant la règle ci-dessous.

- **Secteur UCc**

Les bâtiments doivent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives. En cas de construction non parallèle à la limite séparative, une distance minimale de 1 m en tout point de la construction doit être observée.

- **Secteurs UCe et UCf**

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en retrait (D) calculé tel qu'indiqué ci-dessous.

2) La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

3) Calcul de la distance minimum (D) :

Pour tous les secteurs, sauf UCf :

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 3 m.

Pour le secteur UCf :

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 6 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 2,50 m.

II. Règles particulières

- **Implantation des annexes dans la mesure où leur hauteur est conforme à l'article 10 :**

Secteurs UCa, UCb, UCd, UCe et UCf

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative au-delà de la marge de recul prise par rapport à la voie publique.

Secteur UCc

Les annexes respectent la règle générale.

Par ailleurs, pour celles-ci, les règles générales pourront être adaptées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol, pour les services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dispositions particulières pour les secteurs UCa et UCd**

- La surélévation des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et implantées d'une limite séparative à l'autre est autorisée.
- La surélévation des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les distances minimales d'implantation est autorisée. La distance (D) par rapport à la limite séparative est, dans ce cas, calculée de la manière suivante :
 - ✓ D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies
 - ✓ D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle.

Le présent article n'est pas applicable aux services et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article UC 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance minimale entre deux bâtiments construits sur une même propriété est de :

- La hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade du bâtiment le plus bas avec un minimum de 4 m si la façade de celui-ci est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.

Article UC 9 – L'emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article UC 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UCa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 %.

En secteurs UCd et UCe, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %.

En secteurs UCf et UCb, et UC d, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

En secteur UCc, l'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.

Article UC 10 – La hauteur maximale des constructions

Les dispositions de l'article UC 10 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux (suivant les dispositions générales).

Pour les constructions édifiées à l'alignement sur des terrains en pente, la hauteur sera mesurée à partir du niveau de la voie (alignement), au milieu de la façade du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe.

Pour les constructions implantées différemment la hauteur maximale est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux.

En secteurs UCa, UCd et UCe :

- Maximum 6 m de façade, 9 m au faîtage, soit R+1+C.

En secteurs UCb et UCf :

- Maximum 9,50 m de façade qui pourra être portée à 10 m lorsque l'ensemble des rez-de-chaussée est occupé par des activités, 12 m au faîtage ; soit R+2+C.

En secteur UCc

- Maximum R+C sans modification de la hauteur et des pentes des bâtiments existants.
- Maximum 2 m pour les abris de jardin.

Annexes et vérandas

Annexe : 3,0 m. Véranda : 3,5 m.

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe dans lequel les constructions doivent s'inscrire est défini par une façade de hauteur définie ci-dessus, surmontée d'une pente à 45° prolongée jusqu'à atteindre la hauteur maximale définie ci-dessus.

Les lucarnes n'entrent pas dans le gabarit enveloppe.

Le talutage en façade et sur les côtés de la construction est autorisé avec un maximum de 0,80 m de hauteur et à condition d'être situé à plus de 4,00 m des limites séparatives ou de l'alignement.

Il n'est pas fait application de gabarit enveloppe sur le secteur UCb.

Article UC 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article UC 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services et services publics ou d'intérêt collectif.

Outre les dispositions générales, dans le secteur UCc, les constructions doivent respecter la typologie architecturale du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

Toitures et volumes

- Les combles et constructions principales doivent présenter une unité de volume et de conception.
- Les toitures doivent être à pentes et celles-ci présenteront un angle de 35° minimum, 45° maximum par rapport à l'horizontale, excepté pour les vérandas qui pourront présenter une ou plusieurs pentes d'angle inférieur à 35° par rapport à l'horizontal.
- En cas d'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables, la pente de toiture pourra être adaptée aux besoins du dispositif.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- La longueur des volumes de chaque construction ne pourra excéder 25 m le long des rues.

Toitures terrasses

Dans tous les secteurs sauf UCb :

Les toitures terrasses sont autorisées seulement pour les annexes, les garages et les vérandas dans la mesure où elles sont végétalisées.

Dans le secteur UCb :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont accessibles directement et horizontalement depuis le dernier niveau habité de la construction et ne représente pas plus de 30 % de la couverture de la construction. Un retrait en terrasse d'une largeur minimale de 1,50 m sera aménagé le long des façades sur les rues au niveau de l'étage en comble, dans le cas d'une construction comprenant R+2+C.

Ouvertures en toiture :

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes (bâtière ou capucine) ou châssis de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 50 % de la largeur totale de la toiture.
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux :

- Des matériaux liés à l'exploitation des énergies renouvelables pourront être utilisés.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, carton, etc.) est interdit.

Façades, pignons

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites
- Les matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages.
- Les teintes sable, ocre, mastic et pierre naturelle sont recommandées.

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté dans le cas des équipements collectifs sportifs.

En secteur UCc, la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,60 m.

Clôtures sur rue :

- Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
 - ✓ Soit d'un mur opaque, d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté d'une grille, ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie végétale. En secteur UCc, elles doivent être doublées d'une haie vive.
 - ✓ Soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; les végétaux seront de préférence choisis parmi les essences locales.

Le muret doit être réalisé en matériaux traditionnels ou recouverts d'enduits de même nature que les murs des constructions principales. Les différents portails d'une même clôture doivent être de même style

Clôtures en limites séparatives :

- Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie,
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

En cas d'utilisation de haies vives, les essences seront de préférence choisies parmi les essences locales

Dans les secteurs UCe et UCf, les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie.

Annexes

- Les annexes doivent être conçues en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions principales.
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les annexes peuvent adopter une toiture à une seule pente, d'angle inférieur à 35° ou une toiture-terrasse dans la mesure où celle-ci sera végétalisée.

En outre, dans le secteur UCc :

Les appentis pourront être autorisés sous réserve :

- Qu'ils soient accolés au bâtiment principal.
- Qu'ils ne présentent qu'une seule pente perpendiculaire à la pente du bâtiment principal.
- Qu'ils soient couverts avec les mêmes matériaux que ce dernier.
- Que sa largeur ne dépasse pas 2,00 m.

Dispositions diverses :

- Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Article UC 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, suivant les normes définies ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nombre minimal d'emplacements :

- 1) Le nombre obtenu par application des règles ci-dessous devra être arrondi à l'unité supérieure.
- 2) 50 % au moins des places doivent être enterrées ou incluses dans le volume du bâtiment principal ou des annexes.

Constructions à usage d'habitation :

- Automobiles : pour tous les secteurs sauf UCa, 1 place pour 60 m² de surface de plancher des bâtiments principaux avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ; pour les ensembles de plus de 15 logements, des parkings visiteurs correspondant à 20 % du nombre de logements doivent être prévus ; en secteur UCa, 1 place pour 60 m² de surface de plancher des bâtiments principaux avec un minimum de 3 places de stationnement par logement dont 2 réalisées dans la construction principale ou accolée à celle-ci.
- motocycles : 1 place pour 10 logements.
- cycles : 1 place pour 2 logements.

Ces normes ne sont pas applicables aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU si leur destination reste inchangée et qu'il n'y a pas création de nouveaux logements.

Constructions à usage commercial :

- Automobiles : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités :

- Automobiles : pour les constructions à usage d'activité de surface de plancher supérieure à 200m² et pour les constructions à usage de bureau, la surface consacrée au stationnement doit correspondre à 60 % de la surface de plancher du bâtiment

Constructions à usage hôtelier ou de restauration :

- Automobiles : 1 place par chambre d'hôtel et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Vélos et motocycles : 5 places par établissement.

Constructions à usage de lieux de cultes, salles de réunions :

- Automobiles : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Vélos et motocycles : 5 places par établissement.

En cas d'extension, les places existantes doivent être maintenues (elles peuvent être déplacées), sauf si les normes ci-dessus sont respectées au vu de la surface totale de plancher.

En cas de changement de destination, si le nombre de places existantes satisfait aux normes ci-dessus, aucune nouvelle place ne pourra être demandée.

Article UC 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Les plantations seront de préférence effectuées avec des essences locales.

La part minimum de la surface du terrain devant être végétalisée est, sauf pour les constructions à usage exclusif d'activité ou de commerce, de :

- 30 % dans les secteurs UCc et UCd.
- 25 % dans les secteurs UCb, UCe et UCf.
- Dans le secteur UCa, la part minimum de la surface sera de 40 % et en pleine terre ; les constructions en infrastructure en sous-sol destinées au stationnement débordant l'emprise des constructions en superstructure ne pourront excéder 10 % de l'emprise totale de la construction.

Pour les constructions à usage exclusif d'activité ou de commerce, la part minimum de la surface du terrain devant être végétalisée est :

- 20 % dans les secteurs UCa, UCc, et UCd.
- 10 % dans les secteurs UCb, UCe, et UCf.

De plus, les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces laissés libres par les constructions et dalles autorisées doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² d'unité foncière.

Article UC 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article est sans objet dans la zone UC.