

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC est située sur la partie haute de la commune, le long d'axes structurants.
Elle accueille majoritairement de petits immeubles collectifs.

Cette zone se trouve en partie sur le quartier Vautier / Leclerc,
et en partie sur le quartier Europe, le long du Boulevard Henri Barbusse.

La zone UC comporte un secteur **UC a.**



Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UC 2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie.
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux autres que celles visées à l'article UC 2.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- 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 libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article 2.

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

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
 - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des CINASPIC.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Sur les linéaires affectés aux commerces et artisanat à protéger sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement, ou à des CINASPIC.
- Sur les linéaires affectés aux commerces de détail à protéger sur le plan de zonage du PLU, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être affectés



au commerce de détail tel que défini dans les dispositions générales du présent règlement. Ces linéaires ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.
- Les extensions de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés ou remarqués, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

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

3.1. Voies

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation de construire peut être refusée 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.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- ▶ À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ▶ 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.

3.2. Accès

Elle peut également refusée 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.

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

Dans les cas pour les constructions nouvelles la voie desservant le terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable aux accès).



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

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débordage-déshuileage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

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

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 6 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

6.1. Dispositions générales

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **2,50 m** mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).



Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

6.2. CINASPIC et opération mixte comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,40 m.**

6.3. Dispositions particulières : Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

- a) Dans une bande de **20 m** à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :
- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
 - ou en retrait

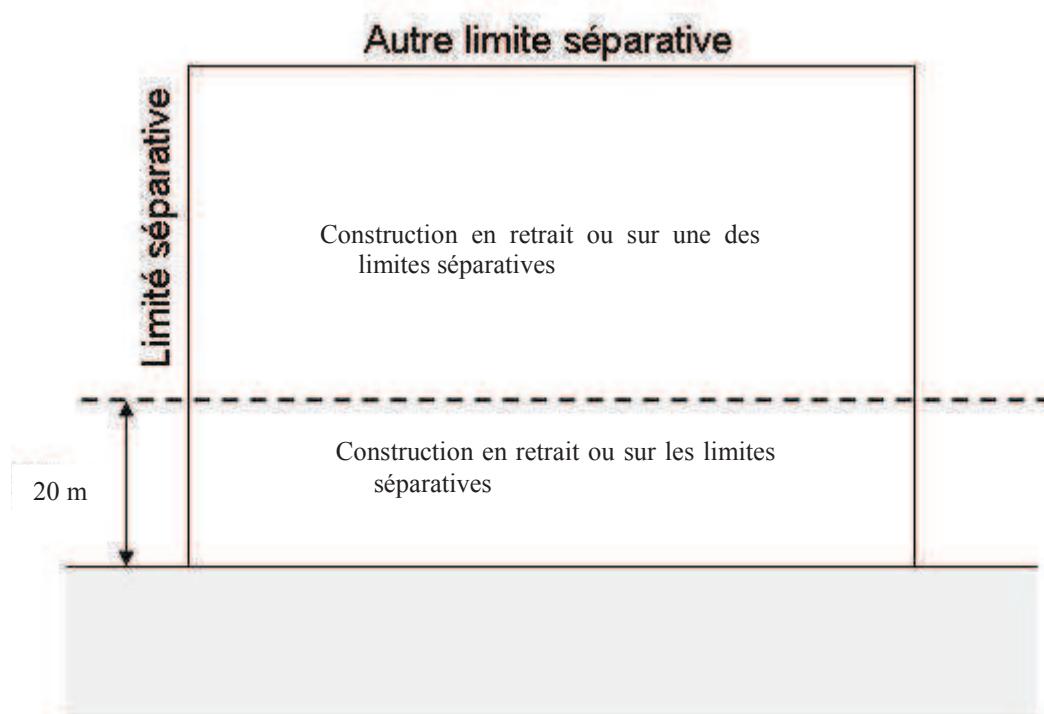


Illustration des dispositions UC 7.I.1.a) et UC 7.I.1.b)

- b) Au-delà de la bande de **20 m**, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contiguës à la construction principale seront autorisées sur une ou deux limites séparatives.



c) En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 mètres** minimum

- ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues

- nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

7.1.2 Dispositions applicables aux CINASPIC et aux opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC et opérations comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou avec un retrait au minimum de **2 mètres**

7.2. Dispositions particulières

7.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 7.1.

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 7.1.

- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues.
La marge de retrait de 6 mètres énoncée au 7.1.1.c) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 7.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

7.2.2 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contigües situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m** en l'absence de vue

- ou au moins **6,00 m** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m**.

Article UC 9 Emprise au sol des constructions

9.1 Dispositions générales

9.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Zone UC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain.



Secteur UCa

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

9.1.2- Dispositions applicables aux CINASPIC

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

9.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la superficie du terrain.

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Article UC 10 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de **30 m** à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse, la hauteur maximale des constructions est de :

- **15 m** à l'égout
- et **18 m** au faîte ou à l'acrotère

En dehors de la bande de **30 m** à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse et sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est de :

- **12 m** à l'égout
- et **15 m** au faîte ou à l'acrotère

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.
- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.



- Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à **15 m**, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à **15 °**. Cette disposition n'est pas applicable aux projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire requérant des aires récréatives extérieures.
- Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement,—ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.
- Dans le cadre des dispositions de l'article UC 2 concernant l'affectation du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades sur l'avenue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

11.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)

- La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m** à l'exclusion des piliers et portails.
- Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m**.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**.
- Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les CINASPIC, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

11.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

11.3.1

Bâtiments et éléments particuliers protégés

11.3.1.1 Travaux

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.



11.3.1.2 Intégration d'éléments techniques

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

11.3.2

Bâtiments et éléments particuliers remarqués

11.3.2.1 Travaux

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

11.3.2.2. Intégration d'éléments techniques

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

Article UC 12 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)

12.1. Aménagements des places

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

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

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions de chaque place de stationnement deux roues devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : **2,30 m**
- largeur : **1,20 m**

12.2. Normes applicables aux constructions nouvelles

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

Il est exigé **1** place de stationnement par tranche de **77 m²** de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de **3 places** pour les surfaces de plancher supérieures à **220 m²**.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à **1** place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.



12.2.2. Constructions à usage de bureaux et d'artisanat

12.2.2.1 Réglementation minimum

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.2.2 Réglementation maximum

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1** place de stationnement pour **60 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1** place de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m²** de surface de plancher, **aucune** place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.3. Constructions à destination de commerce

Il est exigé **une** place de stationnement par tranche de **75 m²** de surface de vente.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces situés rue de Paris.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.4. CINASPIC

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.2.5. Industries et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.6. Dispositions particulières

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

12.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent au moins à l'un des cas suivants :



- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m²**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Les dits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

12.4. Stationnement deux roues non motorisés

12.4.1. Dispositions générales

Il est exigé **2 m²** pour **100 m²** de surface de plancher.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m²**.

12.4.2. Dispositions particulières

Pour les opérations de logement de plus de **400 m²** de surface de plancher, il est exigé **1,5 m²** par logement minimum et un local de **10 m²** minimum.

Pour les industries, commerces depuis de **500 m²** de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima une place pour **dix** employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

Article UC 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

13.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors CINASPIC, hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC et hors espaces paysagers ou récréatifs

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- En zone UC hors secteur UCa : la surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- En secteur UCa : surface réservée aux espaces verts représentera au moins **25 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m** pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

13.2- Dispositions applicables aux CINASPIC

- Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

13.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.



- Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

13.4. Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

