

# ZONE UC

\* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

## Caractère de la zone

Zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond à une zone de transition entre le centre-ville, les quartiers pavillonnaires, le village et les zones d'activités.

Cette zone comprend 1 secteur UCa qui se situe en zone de transition entre la ville nouvelle et le village.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens du code de l'environnement)
- Les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- Les aires des gens du voyage
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- L'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- Les exhaussements et affouillements sauf ceux visés à l'article UC2
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions à destination d'activités industrielles\*
- Les constructions à destination d'entrepôt\*

### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations soumises à déclaration ou à autorisation au sens du code de l'environnement à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (telles que bruit, pollution, risques sanitaires) pour le voisinage ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les constructions à usage d'activité artisanale à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage ;
- La construction d'abri de jardin\* dans la limite de 7m2 surface de plancher\*
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
  - L'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement

- Les affouillements et les exhaussements des sols, selon le code de l'urbanisme, à condition d'être liés à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension à condition de faire l'objet d'un report dans les documents graphiques et dans la liste des servitudes, et sans application des règles de prospect et d'implantation.

Dans les secteurs de protection acoustique portés aux annexes\* du P.L.U., la construction de bâtiments\* est soumise aux dispositions en vigueur, et notamment à l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 Mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 ACCÈS\* ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès\* sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès\* satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et présenter un accès\* répondant à la règle suivante :

- Accès\* par une chaussée d'une largeur minimum de 3m

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès\* sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès\* véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès\* lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies

Les accès\* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE UC 4 LES RÉSEAUX**

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### ***Assainissement***

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois un système de gestion alternative des eaux pluviales améliorant le débit de fuite dans le réseau public d'assainissement pourra être demandé avec un rejet nul dans le réseau public couvert ou à ciel ouvert sous réserve de la possibilité technique d'une infiltration n'entraînant pas des désordres sur les propriétés riveraines, technique à valider par une étude géotechnique adaptée

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **Autres réseaux**

- Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision – Services numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façades\* ou dans un muret

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

### **Antennes relais téléphoniques**

Elles devront être intégrées aux bâtiments\* ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

## **ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et extensions\* de bâtiment\* devront être implantées :

- soit à l'alignement\*
- soit avec un recul au minimum de 3 m de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions à usage de garages devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques qui les desservent.

Les abris de jardin\* et les piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité le recul sera de 1m minimum de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d'essences variées.

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions\* de bâtiments\* existants implantés avec un recul différent. Dans ce cas les extensions\* pourront respecter le recul existant
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès\*, caves, etc...
- aux balcons, auvents\*, saillies\* en façades\* sur rue
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

En cas de retrait de toute construction, y compris les exceptions, par rapport à l'alignement\*, la continuité du front bâti le long de la voie publique, entre les 2 limites séparatives\*, doit être assurée par :

- soit une clôture et/ou
- un portail et/ou
- une construction

## **ARTICLE UC 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\* DU TERRAIN**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée
- soit sur une ou sur les 2 limites séparatives\* latérales,

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### Règle générale applicable aux marges d'isolement\*

La largeur (L) des marges d'isolement\* est au moins égale à la moitié de la hauteur\* (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives\* avec :

- un minimum de 3 m pour les façades\* aveugles ou comprenant des baies\* dont les allèges\* se situent au-dessus de 1,80m
- un minimum de 4m pour les façades\* comprenant des baies\* dont les allèges\* se situent au-dessous de 1,80m

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions\* de bâtiments\* existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement\* existantes ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin\* qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives\*
- aux balcons, vérandas\*, auvents\*, saillies\* en façades\* qui pourront s'implanter à 1m des limites séparatives\* latérales
- aux constructions de piscine qui doivent être édifiées en recul d'une distance horizontale de 1m minimum

## **ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur\* du plan de façade\* mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère\*, la plus élevée avec :

- un minimum de 3m pour les façades\* comprenant des baies\* dont les allèges\* se situent au-dessus de 1,80m
- un minimum de 4m pour les façades\* comprenant des baies\* dont les allèges\* se situent au-dessous de 1,80m

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions\* de bâtiments\* existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges existantes entre deux bâtiments\* ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin\* qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur\* de la façade de l'abri de jardin\*
- aux balcons, vérandas\*, auvents\*, saillies\* en façades\*

## **ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL\***

L'emprise au sol\* des constructions ne devra pas excéder

- 45 % de la surface du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>
- 35% de la surface du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m<sup>2</sup>

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UC 10 HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur\* maximum des constructions, mesurée par façade ou plan de façade\* à partir du sol naturel en milieu du plan de façade\*

- 15 m jusqu'au faitage ou
- 12 m jusqu'à l'acrotère\*

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques tels que souches de cheminées.

Dans le secteur UCa

La hauteur\* maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel en milieu du plan de façade ne peut excéder R+2+C avec :

- 12 m jusqu'au faitage ou
- 9 m jusqu'à l'acrotère\*

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin\* dont la hauteur\* totale ne pourra excéder 3m
- aux vérandas\* dont la hauteur\* ne pourra excéder le niveau du plancher haut de la construction sur laquelle elle s'adosse

## ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

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

Les bâtiments\* annexes\*, les extensions\* doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment\* principal.

Les abris de jardin\* devront être en bois ou similaire et de coloris foncés.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les gouttières et les descentes d'eau devront être de couleur grise similaire au zinc.

La transformation des balcons et terrasses situés en étages\* et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas\* par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

**Les toitures**

A l'exception des vérandas\* et des auvents\*, les toitures à pentes des bâtiments\* principaux doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.

En cas d'extension accolée au bâtiment\* existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment\* existant comme à celles des toitures environnantes ;

Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :

- Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
- Zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage

Les ouvertures en toiture doivent respecter :

- Les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes\*, la forme des lucarnes\* présentes dans les toitures des constructions avoisinantes et du village.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- Les châssis de toit\* devront être :
  - plus hauts que larges
  - contenus dans le plan des pans de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur du pan de toiture au droit de la base du châssis
  - à au moins 1m du mur pignon le plus proche
  - formés d'une seule rangée sur le pan de toiture de la façade vue depuis le domaine public
- L'éclairage des combles par des lucarnes\* rampantes n'est autorisé que pour les constructions où ce type de lucarnes\* existe déjà

Sont interdits :

- Les chiens assis

### **Aspect extérieur des matériaux et des couleurs**

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Les constructions de vérandas\*, annexes\*\*, extensions\*, garages doivent en harmonie avec les matériaux de la construction principale existante.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

En cas de ravalement de façade : les teintes doivent être en cohérence avec l'environnement existant.

### **Les clôtures**

Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur\* maximum de 2m.

Elles devront être constituées par :

- soit de murs ou de murets en harmonie avec les constructions existantes
- soit de grilles du modèle « Bussy »\* ou similaire annexé au présent règlement
- soit de grillages rigides implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères

Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris

Les clôtures sur les limites séparatives\* ne devront pas dépasser 1,50 m. Elles seront constituées de :

- grillage de couleur vert doublé de haie bocagère ou de panneaux de bois ou de plastique vert

### **Les vérandas\***

Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades\* à être intégré au paysage urbain du quartier dans lequel elles s'insèrent tant du point de vue des matériaux de façades\* et de menuiserie que du point de vue des coloris.

Elles devront être constituées par

- un mur aveugle lorsqu'elles sont construites en limite séparative,
- 80% de vitrage et
- soit par des murets d'une hauteur\* maximale de 0,20m calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage
- soit par des vitrages toute hauteur\*

### **Exceptions**

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **Les installations diverses**

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être masquées par un écran végétal.

**ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

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

Dans les constructions de plus de 10 logements, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions.

Les normes de stationnement.

Nature de la construction Construction destinée à :	Nombre de places imposé aux <u>véhicules</u>	Nombre de places imposé <u>Vélos</u> avec 1 place = 1m2 surface de plancher*
<p><b>l'habitation*</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m2 surface de plancher*:</li> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m2 surface de plancher*</li> <li>- Logement social</li> <li>- Hébergement : foyer, étudiants, jeunes actifs, résidence séniors...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places dont 1 place couverte</li> <li>- 1,5 places dont 1 place couverte</li> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1 place pour 3 logements</li> </ul>	<p><b>Logement collectif uniquement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place</li> <li>- 1 place</li> <li>- 1 place</li> <li>- 1 place pour 3 logements</li> </ul>
<p><b>l'hébergement hôtelier* et/ou à la restauration</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre ;</li> <li>- 1 place pour 10 m2 de salle de restauration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 10 chambres</li> <li>- 1 place pour 100m2 de restauration avec un minimum de 10 places</li> </ul>
<p><b>bureaux*</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à 100m2 surface de plancher*</li> <li>- Au delà de 100m2 surface de plancher*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par 50 m2 de surface de plancher*</li> <li>- 2,5 places par tranche de 100m2 surface de plancher*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 50m2 surface de plancher*</li> </ul>
<p><b>commerces</b></p> <p>Cas particuliers : foisonnement possible voir ci-dessous</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cinéma : 1 place pour 100 places assises minimum de 20 places pour les centres commerciaux et/ou retailpark</li> </ul>
<p><b>l'artisanat*</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 place par 100 m<sup>2</sup> surface de plancher*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places 100m2 surface de plancher*</li> </ul>
<p><b>équipements publics* ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>	<p>Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>

NB : Arrondi des calculs par excès

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès\* sécurisé. Ils devront également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos. (cf. règles de stationnement p 137

## **ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES\* ET PLANTATIONS**

### ***Aménagement des espaces libres\*, plantations***

- Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès\* et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- Les espaces plantés devront représenter au moins 25% de la superficie du terrain et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment\* principal et avec le traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.



