



Zone UC

Caractère de la zone

Cette zone est principalement composée d'ensembles coordonnés d'habitations de type collectif en implantation discontinue avec de larges espaces ouverts, majoritairement traités en espaces verts. Quelques habitations individuelles et quelques activités sont intégrées dans ce tissu.

Sept secteurs (UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg) permettent de prendre en compte les caractéristiques morphologiques de certains ensembles existants ou à créer (secteur UCg).

ARTICLE UC.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits.

- Les établissements industriels.
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à **2000 m²** ou d'une surface de vente supérieure à **1000 m²**.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au-delà

ARTICLE UC.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

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

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m², doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Dans le secteur UCg, les constructions à destination d'habitation, à condition de s'implanter dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.

Le secteur UCg est concerné par un emplacement réservé mixité sociale affichant un taux de 100% de LLS au titre des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A). Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

B). Voirie.

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UC.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

A) Eau.

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B). Assainissement.

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.



Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

C). Réseaux.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

D) Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UC.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCe, UCf et UCg) :

Les constructions doivent s'implanter à au moins **5,00 m** de l'alignement ou le cas échéant, respecter la marge de reculement figurant au document graphique.



Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5% à moins de 5 mètres de l'alignement.

Disposition spécifique au secteur UCe :

Dans la zone UCe, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5% à moins de 5 mètres de l'alignement.

Disposition spécifique au secteur UCf :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m de l'alignement. Elles pourront être implantées en limite de l'emprise publique du parc du Bel Air.

Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

ARTICLE UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

A)

Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCd et UCe et UCg) :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la marge d'isolement décrite au point B.

Disposition spécifique au secteur UCd :

Une implantation sur une des limites séparatives est autorisée, uniquement en cas d'existence sur un terrain contigu d'une construction implantée sur cette limite. La nouvelle construction devra dans ce cas s'inscrire dans l'héberge de la construction existante.

Disposition spécifique au secteur UCe :

Une implantation sur une des limites séparatives est autorisée.

Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

B) Marges d'isolement

Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCe, et UCg) :

Les constructions distantes des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle $L=H$ (voir schéma en annexe).

Cette distance (L) ne peut être inférieure à **8,00 m**.

Toutefois, pour les parties de construction qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **5,00 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baies.

Disposition spécifique au secteur UCe :

Les constructions distantes des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle $L=H/2$ (voir schéma en annexe).

Cette distance (L) ne peut être inférieure à **8,00 m**.

Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés

en dehors du polygone.

ARTICLE UC.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A) Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **10,00 m**.

Règle $L=H$ (voir schéma en annexe).

B) Dispositions particulières :

Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf au secteur UCe et UCg) :

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

Disposition spécifique au secteur UCe :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **6,00 m**.

Règle $L=H/2$ (voir schéma en annexe).

Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

ARTICLE UC.9 - Emprise au sol.

Non réglementée (voir article UC 13).

Disposition spécifique au secteur UCg :

Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document



**Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT**

graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

ARTICLE UC.10 - Hauteur maximum des constructions.

Dans la zone UC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15,00 m**.

Dans le secteur **UCb**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **10.00 m**.

Dans le secteur **UCe**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **15.00 m**, hors acrotère.

Dans le secteur **UCf**, la hauteur des constructions est limitée à la côte 173,50 NGF. Une hauteur supérieure est néanmoins possible, dans la limite de deux mètres, sous réserve d'un épannelage des toitures répondant à la pente du terrain.

Dans le secteur **UCg**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **15.00 m**.

ARTICLE UC.11 - Aspect extérieur-Clôtures.

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

A) dispositions générales

- Aspect extérieur.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

B) Clôtures.

Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent être constituées de lisses blanches de type haras ne dépassant pas 1 mètre ou de grilles simples ne dépassant pas 2 mètres. La clôture devra dans tous les cas être doublée d'une haie vive.

Une autre configuration peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

Habitations de type individuel.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.
La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

Le long des voies départementales classées bruyantes par arrêté préfectoral, des murs de clôture pleins peuvent être admis sans pouvoir dépasser la hauteur de **2,00 m**, et doivent être traités ou équipés contre les graffiti (ex:RD 307).

C) Constructions annexes

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.
Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

D) Éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

ARTICLE UC.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

A) Obligations selon la destination des constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

a- pour les constructions à usage d'habitation collective

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m²** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

- dans la zone UCe, il est exigé un minimum de 0,8 place par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

Une aire de stationnement pour véhicule de déménagement peut être imposée sur le domaine privé.

b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m²** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une construction d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m²** de surface de plancher créés .

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la Surface de plancher créée :

- les abris de jardin ne dépassant pas **6,00 m²** de surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure à 500 m² ou **9,00 m²** au delà de 500 m²
- les aménagements de combles, uniquement pour les constructions existantes dans la limite de **20 m²** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement

Une place de stationnement pour 3 chambres

2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf en cas de changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la Surface de plancher.

3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

a) commerces et restaurants

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m²
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

b) hôtels

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

-dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

c) activités artisanales

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

4) salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

5) Pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du 1° degré : 1 place de stationnement par classe.

b) établissements du 2° degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

B) Dispositions générales :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de places :

- les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

ARTICLE UC.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

40% au moins de la surface du terrain doit être plantée, à l'exception du secteur



**Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT**

UCc où le ratio est fixé à **25 %** et des secteurs UCe, UCf et UCg où cette disposition n'est pas applicable.

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m² de cours.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m²** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m²**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m²**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

ARTICLE UC.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

(suppression des COS par la Loi n 2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)