

## CHAPITRE III – ZONE UC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

Elle comprend un secteur UCa correspondant aux équipements sportifs, culturels et de loisirs, ainsi qu'aux aires de jeux.

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

- 1.1 Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.4 La création de nouveaux établissements agricoles et l'extension des constructions à usage agricole incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.5 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.7 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.9 **Dans le secteur UCa**, toutes occupations et utilisations autre que celles liées aux activités de sport, de loisirs et de culture.

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

*RAPPEL : le lotissement communal « Les Mugets » 3<sup>ème</sup> tranche bénéficie de règles particulières qui figurent en annexe du présent règlement.*

- 2.1 Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2 L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3 L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.5. Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.6. Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

## **Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et

sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction.

#### **Article UC 4:      DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1      Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

##### **4.2      Electricité et télécommunication.**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

##### **4.3      Assainissement**

###### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle comprise dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour celles comprises dans le zonage d'assainissement non collectif, les eaux usées seront évacuées sur le terrain au moyen d'une installation individuelle conforme aux règlements en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

###### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ; en l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par des moyens appropriés, directement dans le milieu naturel, si la nature du terrain le permet.

En l'absence, celles-ci seront évacuées dans le réseau unitaire d'assainissement collectif. Le débit à la sortie sera déterminé selon la capacité et le dimensionnement du réseau collectif d'assainissement.

#### **Article UC 5    : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

#### **Article UC 6    : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.**      Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

- 6.2. Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction devra assurer la continuité dudit alignement.
- 6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

#### **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives, de même que les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.*

*Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.*

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
  - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

#### **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2. Les piscines non couvertes et les annexes de faibles emprises (moins de 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3m50) sont exemptées de cette règle sans que cette distance ne puisse être inférieur à 1 mètre.

#### **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) est à prendre en compte dans l'emprise des constructions.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

**Sauf dans le secteur UCa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

## **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

### **Sauf dans le secteur UCa :**

**10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.

**10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, ainsi que les équipements publics.

### **Dans le secteur UCa :**

**10.3.** La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Dispositions particulières**

#### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *Toitures*

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur rue et sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres et seront constituées de murs pleins, enduits, grillages,

panneaux ou de murs-bahuts de 0,50 m au maximum surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage.  
Les murs pleins ne pourront dépasser 1m50 côté rue.

*Implantation par rapport au terrain naturel et remblais*

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

**Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

**Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Abrogé par la loi ALUR*

**Article UC15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

**Article UC16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toutes les constructions neuves regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

## CHAPITRE V – ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques à dominante industrielle, commerciale et de services, ainsi qu'aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

Elle comprend le secteur **UEa** défini autour des installations électriques.

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étang.
- 1.6. Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.7. Dans le secteur **UEa**, les occupations et utilisations du sol autre que celles directement liées à l'exploitation du site et au réseau de transport d'électricité

### **Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sauf dans le secteur **UEa** :

- 2.1 Les occupations et utilisations à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et de s'intégrer au site et au paysage environnant.
- 2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.
- 2.3. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement, à condition :