

CHAPITRE III – ZONE UC

La zone **UC** est une zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

En outre, elle comporte 4 secteurs particuliers :

- **UCa** : zone résidentielle composée de grandes parcelles à faible emprise au sol,
- **UCb** : regroupant un ensemble de pavillons dans un tissu bâti relativement lâche non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- **UCc** : regroupant d'anciennes cités ouvrières,
- **UCd** : zone à réserver à l'habitat mais dont l'existant présente un caractère hétéroclite.

La zone UC, ainsi que les secteurs UCb et UCc sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) liés au Giessen, repéré sur le plan de règlement par une trame particulière. Dans l'aire du PPRI, l'occupation et l'utilisation du sol peut-être soumise, outre le présent règlement, à des mesures d'interdiction ou à des prescriptions particulières pour prendre en compte le risque d'inondation.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les bâtiments et installations agricoles, sauf dispositions énoncées à l'article **2.3.**.
- 1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
 - les éoliennes (sauf les éoliennes de jardin des particuliers),
 - les antennes de téléphonie mobile,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et d'activités de réparation de véhicules, sauf dispositions énoncées à l'article **2.4.**.
- 1.3. Les carrières et les étangs.
- 1.4. **Le long des Gazoducs**, dans la bande de 10 mètres située de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telles que figurant au plan de zonage : toutes constructions.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées s'ils restent compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.
- 2.2. La création, l'aménagement, la transformation et/ou l'extension de bâtiments à usage d'activité économique s'ils restent compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.
- 2.3. L'aménagement, la transformation, l'extension, et/ou l'adjonction de nouveaux bâtiments agricoles sont autorisés lorsque l'exploitation existe à la date d'approbation du P.L.U..
- 2.4. **En secteur UCd**, l'aménagement, la transformation et/ou l'extension, dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante, des locaux accueillant des véhicules hors d'usage ou non, des ateliers de réparation, existants à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisés.

Article UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en second front par rapport à cette voie devra avoir une largeur minimale de 4 mètres (annexe 1).

Le profil de la rampe d'accès aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 424. Pour les autres voiries départementales, hors agglomération, il ne sera aménagé qu'un seul accès pour les constructions autorisées.

Article UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux pluviales - eaux usées,...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Cependant dans le **secteur UCb**, en l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

4.3. Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.

Les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception des petits débords de toiture.

L'ensemble des règles ci-dessous énoncées concerne les constructions à édifier sur les terrains situés en premier front par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Les constructions pourront être implantées :

- à l'alignement des façades des immeubles existants lorsqu'elles forment un ordre continu (toutefois, des décrochés pourront être tolérés pour des raisons de sécurité routière ou d'esthétique architecturale avec un maximum de 40% de la longueur de la façade),
- à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture, ...) pourront être situés dans cette bande de 3 mètres.

6.2. Lorsque par son implantation, un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. n'est pas conforme aux dispositions de l'article **6.1.**, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de transformation, de surélévation et/ou de changement de destination.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., pourront s'implanter dans la continuité du plan de façade existant ou à 2 mètres au moins des voies et emprises publiques sous réserve de maintenir une cohérence architecturale du bâtiment objet des travaux.

6.3. La mise en place d'isolation extérieure, sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du P.L.U. et sur les surélévations et extensions visées à l'article **6.2.** est possible, nonobstant toutes dispositions contraires énoncées à l'article **6.1.**

6.4. Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette distance est portée à 10 mètres à l'Est du Canal de Saint Hippolyte. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.

6.5. Les constructions et installations de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.

6.6. Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de :

- **RD 424**
 - 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations
 - 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions
- **RD 1422, 1083, 1059**
 - 25 mètres par rapport à l'axe pour les habitations
 - 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions
- **RD 21**
 - 15 mètres par rapport à l'axe pour toutes constructions

Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires aux services publics.

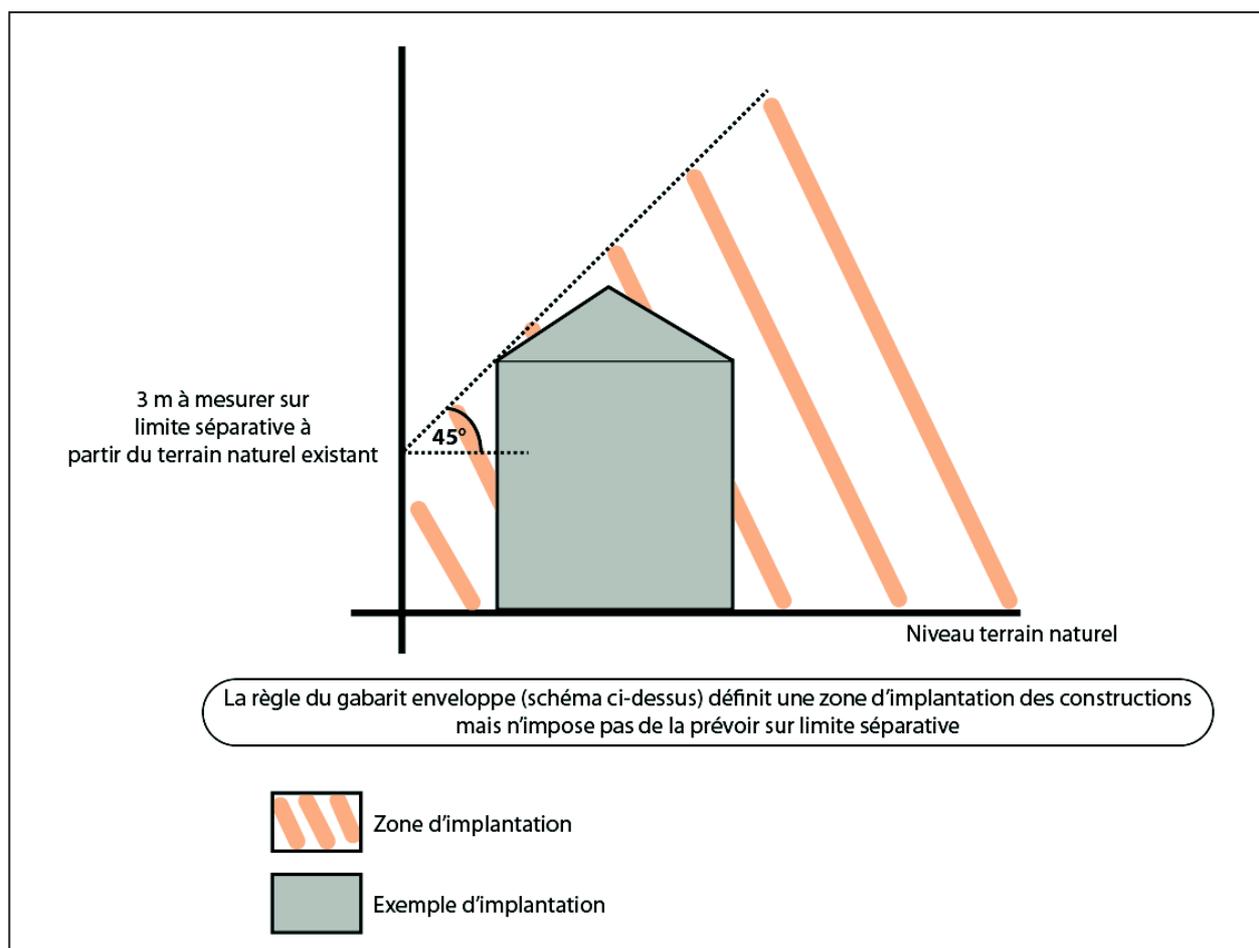
Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

7.1. Les constructions pourront :

- s'implanter à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne peut être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq 3$ mètres minimum,
- être comprises dans un gabarit enveloppe défini par un angle de 45 degrés mesuré à 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux relevé sur limite(s) séparative(s). La règle du gabarit enveloppe a pour objet de définir un espace dans lequel la ou les constructions peuvent s'implanter sans pour autant imposer une implantation sur limite(s) séparative(s). Toutefois, en cas d'implantation sur limite(s) séparative(s), la longueur des façades sur limite n'excédera pas 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives.

Les règles d'implantation ci-dessus définies peuvent s'appliquer alternativement aux différentes façades d'un même bâtiment et/ou à plusieurs bâtiments implantés le long de la même limite.



- 7.2.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. n'est pas conforme aux prescriptions de l'article **7.1.**, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de changement de destination, de transformation et/ou de surélévation.
- 7.3** Les bâtiments existants à la date d'approbation de la modification du P.L.U. et les surélévations visées à l'article **7.2.** pourront être équipés d'un dispositif d'isolation extérieure nonobstant toutes dispositions contraires énoncées à l'article **7.1.**.
- 7.4.** Lorsque la parcelle voisine accueille un bâtiment implanté sur limites séparatives excédant 3 mètres de hauteur sur limite, l'adossement d'une nouvelle construction contre ce bâtiment est autorisé, à condition de ne pas excéder la hauteur à la gouttière ou à la base de l'acrotère et de ne pas dépasser la longueur sur limite de ce dernier.
- 7.5.** Les constructions jumelées ou en bande ne sont pas soumises aux dispositions de l'article **7.1.**, s'agissant des limites séparatives sur lesquelles elles s'implanteront conjointement.
- 7.6.** Pour les immeubles de plus de trois niveaux (> R+2, les sous-sols enterrés ou légèrement débordants (= maximum 1 mètre) ne sont pas retenus pour le calcul du nombre de niveaux), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres (cf : schémas annexes 1 et 2).
- 7.7.** Les constructions et installations techniques de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.
- 7.8.** La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport à la limite légale du chemin de Fer (loi du 15/07/1845) est de 10 mètres, sauf pour les bâtiments et installations ferroviaires.
- 7.9.** Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article **6.**
- 7.10.** Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette distance est portée à 10 mètres le long du canal de Saint Hippolyte. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.
- 7.11.** En secteur **UCc**, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes se situeront dans un gabarit défini par un angle de 45 degrés mesuré à 4 mètres de haut à partir du niveau moyen du terrain naturel relevé sur limite(s) séparative(s).
- 7.12.** Les piscines s'implanteront :
- soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
 - soit sur limites séparatives ou dans une bande inférieure à 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, à condition d'édifier un mur de clôture sur limites séparatives au droit du bassin d'au moins 2 mètres de haut.

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

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle

peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement à partir du niveau moyen de la voie de desserte publique ou privée, relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.

Dans l'hypothèse d'une construction en second front, le niveau de référence est le niveau moyen du terrain naturel avant travaux, relevé dans l'emprise de la construction.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8,50 mètres à la gouttière et 9,50 mètres à la base de l'acrotère hors attique (= au fil d'eau. Dans cette hypothèse un seul attique sera admis) et à 12 mètres de hauteur totale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs,...) peuvent excéder les hauteurs définies à l'alinéa précédent.

Néanmoins la hauteur maximale des constructions et installations comprises dans le périmètre circulaire, situé aux abords immédiats des antennes TDF tel que reporté au plan de zonage et classé en **UC**, n'excéderont pas 12 mètres.

- 10.2.** Le dessus de la dalle finie du premier niveau habitable des maisons individuelles (isolées, en bande ou jumelées) n'excédera pas 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie de desserte privée ou publique relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle. Le niveau de leur dalle finie n'excédera pas la hauteur de la dalle existante si celle-ci est supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie de desserte tel que défini à l'alinéa précédent.

- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes ou paraboles, paratonnerres,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Lorsque la toiture est de type deux pans, elle comportera une faîtière.

Les constructions annexes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs,...) peuvent déroger à cette règle.

Les paraboles ne devront pas être implantées sur façade et leur teinte devra être similaire à celle des toitures.

Tout élément technique de type caissons des volets roulants, climatiseurs, ventouses des chaudières, ou encore ceux nécessaires aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité,... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture.

L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.

11.2. Clôtures

Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés (pans coupés,...).

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,
- clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

Leur hauteur sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre, sauf si leur but est d'assurer une cohérence préexistante dans la rue ou dans le cas d'une transformation d'une clôture existante dont l'essentiel est conservé (exemple : création d'un portail).

Leur hauteur en limites séparatives ne pourra excéder 2,5 mètres.

11.3. Ordures ménagères

Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou une activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

11.4. Mouvements de terrain

La pente des mouvements de terrains n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande de 1 mètre au moins compté à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).

11.5. T.I.C.

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble,...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

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

Lors de toute opération visée dans la liste ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de créer des aires de stationnement.

Dans tous les cas, les services publics et les équipements collectifs sont dispensés de l'obligation de création d'aires de stationnement.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le règlement est égal à 6 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.

Dans tous les cas, les dimensions à retenir pour le calcul de l'emprise au sol d'un arceau vélo sont : 1,70 mètre x 0,60 mètre.

Logements

- jusqu'à 2 pièces = 1 place / logement
- 3 pièces et plus = 2 places / logement
- maison individuelle = 2 places / logement (dont au moins 1 place à l'extérieur du bâtiment).

De plus et pour les opérations de construction de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements : 1 place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (= non rattachée à l'usage d'un logement) et qui devra être réalisée à l'extérieur du bâtiment.

Toute opération de construction d'immeuble(s) collectif(s) à usage d'habitation comportera la mise en place de 6 arceaux vélos par tranche de 10 logements, situés à l'extérieur du bâtiment et facilement accessibles depuis le domaine public.

Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements, le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné et facilement accessible (2 arceaux vélos par logement).

Les logements à créer dans des constructions existantes (sauf lorsqu'il y a changement de destination de la construction) sont dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement.

En outre, toute opération (lotissements,...) ayant pour objet la création de terrains à bâtir prévoira sur le terrain la réalisation de deux aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique du type chemin d'accès à un terrain situé en second front trop étroit). Ces aires de stationnement pourront être décomptées de celles qui sont à créer par construction ou logement.

Commerces, Bureaux, Ateliers, Dépôts et Services

- 0 à 50 m² de Surface de Plancher (hors réserves, vestiaires, couloirs, locaux sociaux techniques et sanitaires dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement) = 2 places,
- au-delà de 50 m² = 1 place par tranche de 50m² de Surface de Plancher (hors réserves, couloirs, locaux sociaux et sanitaires).

Les établissements et services d'accueil des enfants et les structures périscolaires sont dispensés de l'obligation de création d'aires de stationnement.

Hôtels

- 1 place par chambre.

Restaurants, Cafés, Bars, Brasseries

- 1 place pour 10 m² de salle effectivement réservée au public.

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

- 13.1.** Pour les maisons individuelles et les immeubles de moins de 5 logements, au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet sera réservée à la création d'espaces verts et au moins un arbre de haute tige sera planté.

En **UCa**, ce quota d'espaces verts est porté à 40% et le nombre d'arbres de haute tige à planter sera au moins égal à 5.

Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.

13.2. Pour les activités économiques et les immeubles collectifs de plus de 5 logements, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet vert et comprendra la plantation d'au moins un arbre de haute tige (circonférence 18/20 cm) par tranche de 100 m² d'espaces verts imposés.

En **UCa**, le quota d'espaces verts est porté à 40% et le projet comprendra la plantation d'au moins un arbre de haute tige (circonférence 18/20 cm) par tranche de 100 m² d'espaces verts imposés.

Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.

13.3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement lorsque ces places sont réalisées d'un seul tenant (ces arbres ne sont pas compris dans le calcul de ceux imposés aux articles **13.1.** et **13.2.**).