

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UCA

- **Zone UCA** : Secteur résidentiel correspondant à l'ancienne ZAC de Saint-Julien- Vallières

Cette zone est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques Inondations et Mouvements de Terrains ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UCA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

> Dans l'ensemble de la zone UCA :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

> Dans le secteur UCAc uniquement :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux.

Article UCA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Dans les secteurs UCAa et UCAb :

- les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles abritent des activités compatibles avec le fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées à une habitation principale, ou que l'aspect extérieur de la construction qui les abrite soit compatible avec les constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.

> Dans le secteur UCAc :

- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher et qu'elles soient implantées en rez-de-chaussée des constructions ;
- les constructions destinées à l'habitat, à hauteur de 50% maximum de la surface de plancher issue d'un projet de réhabilitation ou de démolition/reconstruction. Ces constructions ne pourront pas être implantées en rez-de-chaussée.

Les aires de stockage et dépôts à l'air libre, à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations admises,
- qu'ils soient dissimulés des vues.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Les activités visées dans cet article ne sont admises que si elles ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement (bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...)

2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Article UCA 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UCA 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UCA 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UCA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

> Dans le secteur UCAa :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes de retrait existants par séquences de plusieurs constructions. Tout projet de construction doit participer à ce principe de structuration des emprises publiques en s'inspirant de l'implantation des constructions voisines existantes.

A défaut, la construction devra s'implanter à 5 mètres minimum d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile. Dans le cas d'un terrain bordé par d'autres voies et/ou emprises publiques : le retrait minimum sera de 3 mètres vis-à-vis des limites des autres voies, ouvertes à la circulation automobile ou non, et des emprises publiques.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAb :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes d'alignement et de retrait existants. Ces principes concernent les garages et les façades principales. Tout projet de construction doit s'inscrire dans cet ordonnancement.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAC :

Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3 mètres.

> Dans le secteur UCAd :

Toute construction principale nouvelle peut être implantée à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques à l'exception de la rue des Hêtres où toute construction doit être réalisée en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

6.3 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UCA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dans les secteurs UCAa et UCAc :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

> Dans le secteur UCAb :

Toute construction doit être implantée en limite séparative.

> Toutefois, dans l'ensemble de la zone UCA :

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'un ensemble cohérent avec les constructions existantes, et compatible avec la structure générale de la zone.

> Dans les secteurs UCAa et UCAb :

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

> Dans le secteur UCAd :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

Article UCA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature.

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UCA 9 Emprise au sol maximale des constructions

> Dans le secteur UCAa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toute construction existante peut recevoir des extensions dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire égale à 3% de la surface de l'unité foncière avec toutefois un minimum autorisé de :

- 18 m² de surface de plancher pour la construction d'une extension,
- 12 m² de surface de plancher pour la construction d'un abri de jardin.

> Dans le secteur UCAb :

Pas de prescription.

> Dans les secteurs UCAC :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne peut dépasser 10% de l'emprise des constructions autorisées.

> Dans le secteur UCAd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

> Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales (article 9), dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UCA 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans le secteur UCAa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

La hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 6 mètres comptés du terrain naturel à l'égout du toit.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

> Dans le secteur UCAb :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée, et l'altitude de l'acrotère doit régner avec celle des constructions voisines situées dans le même alignement.

> Dans le secteur UCAc :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres comptés du niveau du terrain aménagé au faitage.

> Dans le secteur UCAd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UCA, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article UCA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- l'architecture et la volumétrie,
- les toitures,
- les clôtures.

Les constructions pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

11.1 Architecture et volumétrie

> Dans l'ensemble de la zone UCA :

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

> Dans le secteur UCAb :

Le caractère architectural homogène de ce secteur doit être conservé. Les principales règles à respecter sont les suivantes :

- la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie et revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc...) est interdit ;
- les constructions (habitation et garage) doivent être couvertes par des toitures terrasse non accessibles ;
- les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc...) ;
- les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb ;
- les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre.

11.2 Toitures

> Dans l'ensemble de la zone UCA :

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaire, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

> Dans le secteur UCAa :

Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuile **de teinte terre cuite**, et la pente doit être comprise entre 18° et 35°.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier, verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre), ardoise et les toitures terrasses peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

Les combles à la Mansart sont interdits.

> Dans les secteurs UCAb et UCAC :

Les constructions principales et les garages doivent être couverts par des toitures terrasses. Ces dernières doivent être recouvertes de graviers ou de cailloux, ou végétalisées afin de masquer les matériaux d'étanchéité et permettre l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.

11.3 Clôtures

Toutes les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

Sur la rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation, les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte et les panneaux en bois (type claustra, canisses...) sont interdits.

• Clôtures sur rue

- Dans le secteur UCAb, le long de la rue des Frênes :

Les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de cette rue (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc...). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public - privé) ou être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue.

Elles peuvent exceptionnellement être accompagnées d'un muret d'une hauteur maxi de 0,60 m afin de retenir les terres des terrains en pente.

- Dans le secteur UCAB le long des autres emprises publiques, et dans le reste de la zone UCA :

Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres.

Elles peuvent toutefois être accompagnées soit :

- d'un grillage sans maçonnerie apparente (côté parcelle privative), d'une hauteur maxi de 1,20 mètre,
- d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60 mètre,
- d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,35 mètre.

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

Les portillons (piétons) s'accrocheront de préférence aux murets techniques.

Les portillons et portails doivent être réalisés avec un barreaudage à claire-voie vertical, de préférence en bois peint ou en métal.

Les éléments fixes (piliers des portails et portillons) seront réalisés dans le même matériau que celui utilisé pour le portail ou le portillon, ou composés d'éléments de mur enduits.

- **Clôtures en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,20 mètre et posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum. La hauteur totale ne dépassant pas 1,80 mètre. L'arase doit suivre la pente naturelle du terrain.

Dans le secteur UCAB, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend sur une longueur de 5 mètres.

Article UCA 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UCA 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UCA 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UCA 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UCA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.