

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.
 - 1.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
 - 1.2. Sont interdits les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
 - 1.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdites la démolition des bâtiments portés sur la liste "bâtiments remarquables" reportés aux documents graphiques ainsi que les transformations dénaturant ces constructions.
3. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UC.
5. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.

Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :

- les constructions particulièrement vulnérables, tels les hôpitaux, crèches, prisons...,
- la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérable à la submersion et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,

- les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,
 - tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
 - les bassins de décantation.
6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.
7. Dans les zones délimitées par le plan d'exposition au bruit et reportées aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :
- 7.1. Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
 - dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
- 7.2. La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- 7.3. Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

8. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :

- dans la zone de dangers graves : est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie ;
- dans la zone de dangers très graves : est interdite la construction ou l'extension des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les largeurs de zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
 - une construction admise,
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un aménagement admis,
 - des recherches archéologiques.
4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/ des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
6. **Dans le secteur UCc**, les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU sont admises à condition de ne pas excéder au total une augmentation de l'emprise au sol au plus équivalente à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
7. **Dans le secteur UCf**, sont admises les constructions et installations à destination d'activités agricoles à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
8. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

Article 3 UC - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- 1.2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences :
- de sécurité et limiter la gêne des usagers,
 - de la protection civile,
 - de la lutte contre l'incendie,
 - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.
Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
- 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.

2. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de re- construction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

3. Voirie

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
- que la création d'une impasse constitue la seule solution technique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction,
 - que l'entité foncière concernée par le projet soit en situation d'enclave en limite d'une zone naturelle, agricole ou inondable ou d'un obstacle physique (voie fer- rée...).
- 3.3. Lorsqu'une voie nouvelle en impasse est admise, une voie piétonne traversante permettant l'accès à la zone naturelle, agricole ou inondable pourra être demandée dans le projet d'aménagement ou de construction.
Lorsqu'elles sont admises, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les dimensions de toute place de retournement doivent permettre d'inscrire un cercle d'au moins 22 m de diamètre dans la partie accessible aux véhicules automobiles.

Article 4 UC - Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Réseaux d'assainissement

2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toutefois, l'assainissement non-collectif pourra être admis dans les secteurs d'assainissement non collectif du plan de zonage d'assainissement communal.

2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

2.3. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

3. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 UC - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa et UCb**, les constructions et installations doivent respecter l'ordonnancement de fait des constructions voisines lorsqu'il existe.
 - 1.1. En l'absence d'un tel ordonnancement, elles doivent être implantées avec un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer, inscrit en emplacement réservé.
 - 1.2. **Dans le secteur UCf**, dans la limite et à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles ne sont toutefois pas soumises aux règles d'implantation du présent article.
2. **Dans le secteur UCa**, les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un recul minimal d'1,50 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer.
3. **Dans le secteur UCb**, les constructions et installations devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport l'alignement existant, à modifier ou à créer, exception faite pour les garages qui doivent respecter un recul minimal de 5 m.

Dans l'ensemble de la zone :

4. Au-delà d'une profondeur de 25 m, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer donnant accès à la parcelle, seuls sont admis :
 - les piscines ;
 - les abris et les gloriettes de jardins, abris à bois ou assimilés ;
 - les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules dans la limite des besoins minimum générés par les constructions existantes sur l'unité foncière, tels que définis à l'article 12 UC ;
 - une ou plusieurs extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 20 m² ;
 - les travaux, transformations ou changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. n'entraînant pas d'augmentation de l'emprise au sol.
5. L'orientation et l'implantation des constructions à usage d'habitation principale ne sont pas tenues de respecter la disposition prévue au § 1 du présent article dès lors que l'implantation retenue permet d'améliorer la performance énergétique de la construction et qu'elle respecte le recul minimal déterminé par l'ordonnancement. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul éventuellement définies aux § 1.1, 2 et 3 du présent article.

Par exception aux règles édictées au présent article 6 UC, les garages implantés à l'alignement sont admis, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que leur accès automobile ne s'effectue pas à partir de l'alignement considéré,
 - que l'alignement considéré ne donne pas sur une voie ouverte à la circulation automobile publique.
6. Quelle que soit l'implantation résultant des dispositions du présent article et sauf à ce qu'elles soient plus contraignantes, les garages et aires de stationnement automobile incorporés aux constructions doivent être implantés de façon à ce que la sortie des véhicules présente un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer.
 7. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
 8. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
 9. Par exception aux dispositions d'implantation ci-avant définies, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures peuvent être implantés à l'alignement. A défaut, ils doivent respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception des secteurs UCa, UCc et UCf

- 1.1. Par rapport aux **limites séparatives latérales** ⁽¹⁾, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 1.2. Par rapport au **fond de parcelle**, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- 1.3. Toutefois, les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelle) à condition :
 - que leur hauteur hors tout ⁽²⁾ soit inférieure ou égale à 3,50 m sur la limite séparative,

(1) L'ensemble des portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à l'alignement compose la limite séparative latérale au sens du présent règlement

(2) mesurée selon les dispositions de l'article 10 du présent règlement de zone

- qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, à l'intérieur des marges de recul minimales définies aux alinéas précédents.

2. Dans le secteur UCa

- 2.1. L'implantation sur au moins une limite séparative latérale est obligatoire.
- 2.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative latérale, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à **2 m**.
- 2.3. Par rapport au fond de parcelle, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à 3 m.

3. Dans le secteur UCc

- 3.1. L'implantation sur les limites séparatives est admise.
- 3.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative latérale, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 m**.
Par rapport au fond de parcelle, ce recul minimal est porté à 5 m.

4. Dans le secteur UCf

- 4.1. Par rapport aux limites séparatives latérales, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- 4.2. Par rapport au fond de parcelle, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 m.
- 4.3. Toutefois, dans la limite et à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise aux règles d'implantation du présent article.

5. Dans les secteurs UCc et UCf

Cas particulier concernant un mode d'implantation ancien :

Par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe sur la parcelle limitrophe une construction implantée de manière similaire, un recul du plan de la façade par rapport à la limite séparative est toutefois admis (la toiture faisant saillie), dans le respect de la tradition locale du «Schlupf». Ce recul doit être compris entre 0,80 m et 1,20 m maximum et la construction à réaliser doit alors obligatoirement présenter un pignon sur rue.

6. Dans l'ensemble de la zone UC :

- 6.1. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies aux paragraphes ci-dessus.
- 6.2. Par exception aux règles du présent article 7UC, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite entre la zone UC ou l'un de ses secteurs particuliers et celle d'une zone naturelle ou de l'un de ses secteurs particuliers, la distance minimale de toute construction ou installation vis-à-vis de cette limite est portée à 8 m en UC, UCb et UCc et à 5 m en UCa.
7. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines ⁽¹⁾ découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
8. L'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le sur-plomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
9. Par exception aux dispositions des paragraphes 1 à 5 ci-avant, lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
10. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même unité foncière, mesurée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction non contiguë (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

(1) Par piscine, on entend ici le bassin

Lorsque les deux constructions considérées sont destinées à l'habitation, cette distance minimale est portée à :

- 6 m dans l'ensemble de la zone UC à l'exception de ses secteurs particuliers UCa et UCf
- 4 m en UCa
- 8 m en UCf

2. Dans l'ensemble de la zone UC y compris ses secteurs particuliers

- 2.1. Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et une piscine découverte.
- 2.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies aux paragraphes ci-dessus.
- 2.3. L'implantation des abris de jardins ⁽¹⁾ non contigus de moins de 8 m² de surface de plancher est admise sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux constructions ou installations existantes ou projetées (à l'exclusion d'une piscine pour laquelle aucune distance minimale n'est requise).

Article 9 UC - Emprise au sol

1. Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCc, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.

L'emprise au sol maximale d'un seul tenant est limitée à 200 m² à l'exception cependant du secteur UCf, où l'emprise au sol maximale d'un seul tenant n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'activités agricoles. Toutefois, lorsque les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ont une emprise au sol existante supérieure à 170m², leur extension est possible dans la limite de 15% de la superficie d'emprise au sol existante à cette date.

Les constructions et installations à destination d'activités agricoles en secteur de zone UCf ne sont pas soumises à cette limite de 15%.

2. Dans le secteur UCc, l'augmentation de l'emprise au sol ⁽²⁾ est limitée à +20 % par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation du P.L.U.

(1) Sont considérés comme abris de jardin au sens du présent règlement les constructions légères et démontables

(2) L'emprise au sol est définie par la projection verticale du volume hors oeuvre, y compris les saillies et éléments de décoration architecturale.

Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. **Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCf :**
La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 12 m pour les constructions dont le dernier niveau est formé d'un comble sous toiture à pente comprise entre 35° et 55° et 10 m hors tout pour les constructions dont le dernier niveau est formé d'un attique ou dont la pente des toits n'est pas comprise dans la fourchette ci-dessus.
Pour les autres constructions et installations, elle est fixée à 7 m hors tout.
3. **Dans le secteur UCa :**
La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée, dans les mêmes conditions que ci-dessus, respectivement à 14 m, 10 m et 7 m.
4. **Dans le secteur UCf :**
 - 4.1. La hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 17 m.
 - 4.2. Toutefois, dans la limite et à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise aux règles du présent article.
5. Nonobstant les dispositions précédentes, et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

Article 11 UC - Aspect extérieur

1. **Clôtures sur rue et emprises publiques**
 - 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
 - 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.
Dans le secteur UCf, lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

2. Antennes paraboliques et installations techniques

- 2.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage.
L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- 2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.
- 2.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gaines ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Article 12 UC - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m² au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.
En dehors des places liées ⁽¹⁾, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées)..
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).
Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement ⁽²⁾, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.

(2) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

4.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 55 m ² de surface de plancher	1
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
COMMERCES (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- maternelle et primaire : par classe ^a	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
- hôtels : par tranche de 20 m ² de surface de plancher entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3

a. La notion de classe est entendue comme unité de groupement d'élèves pour les écoles maternelles, primaires et secondaires, et comme groupement de 35 étudiants pour l'enseignement supérieur. Cette définition vaut également pour les règles relatives au stationnement des deux-roues.

4.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

Pour des constructions, installations ou des équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste ci-dessus, il sera procédé par assimilation et en tout état de cause, ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

4.3. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation et ne peut pas être réalisé en sous-sol.

Ce local ⁽¹⁾ à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher ;
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 4,5 m² ou 3 places ;
- **Commerce**, par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher : 1 place, directement accessible du domaine public ;
- **Restaurants**, par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher : 3 dispositifs sécurisés en surface, directement accessibles du domaine public ;
- **Locaux d'enseignement** :
 - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places ¹
 - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places ;
- **Activité**, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Article 13 UC - Espaces libres et plantations

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Dans les opérations de plus de 300 m² de surface de plancher, la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m².
Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au § 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.
 - 3.1. Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m².
 - 3.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces, dont l'un au moins aura 300 m².
4. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC - Coefficient d'occupation du sol

1. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCf :**
Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,6.
2. **Dans les secteurs UCa :**
Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,8.
3. **Dans les secteurs UCb et UCf :**
Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5.
4. **Dans le secteur UCf :**
En cas de réemploi des volumes existants à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite et à l'intérieur de ces volumes, la réhabilitation ou la reconstruction à usage d'habitat, de bureau, de commerce ou d'activité d'anciens bâtiments agricoles n'est pas soumise au C.O.S.
5. **Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs de zone,** si une partie a été dé-tachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.