

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCA

### **Rappel :**

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

### **Article 1 UCA : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

### **Article 2 UCA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Articles 3 UCA à 5 UCA :**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être édifiés à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

#### **2. Dispositions particulières**

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins

égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

## Article 7 UCA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

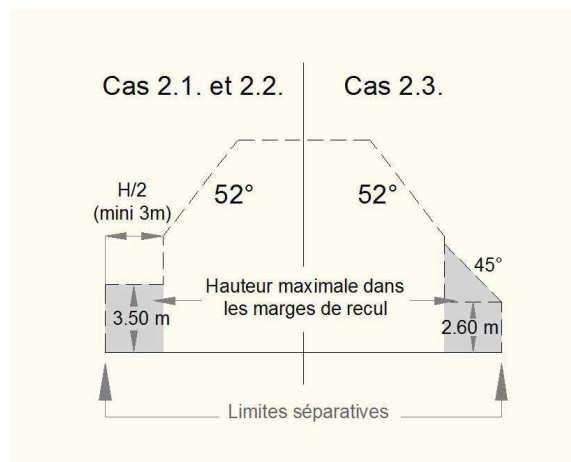
Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 ( $L=H/2$  minimum 3 mètres).

### 2. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 2.1. Dans le secteur de zone UCA1, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 50 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière, sans excéder 20 mètres.
- 2.2. Dans les secteurs de zone UCA2 et UCA4, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur hors-tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres hors-tout. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus de 30 % de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière, sans excéder 20 mètres.
- 2.3. Dans les secteurs de zone UCA3, UCA5 et UCA6, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus :
  - de 30 % en secteur de zone UCA3 et UCA5,
  - de 10 % en secteur de zone UCA6...
 ... de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière, sans excéder 20 mètres.



- 2.4. Nonobstant les dispositions du 2.1, 2.2. et 2.3., en cas de maisons jumelées ou accolées, les constructions peuvent être adossées les unes aux autres sur la limite séparative latérale.
- 2.5. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.
- 2.6. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

### 3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 3.1. aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,
- 3.2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 3.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

### **Article 8 UCA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

### **Article 9 UCA : Emprise au sol**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UCA1, UCA2, UCA3 : 40 %
- UCA4, UCA5 : 30 %
- UCA6 : 20 %

La réalisation d'un bâtiment de plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est interdite.

#### 2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article 10 UCA : Hauteur maximale des constructions**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## 1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

## 2. Dispositions générales

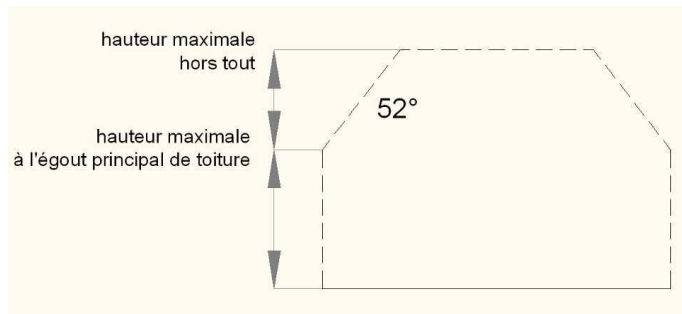
- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à :
  - 8 mètres dans le secteur de zone UCA1 ;
  - 5 mètres dans les secteurs de zone UCA2, UCA3, UCA4, UCA5, UCA6.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

## Article 11 UCA : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Gabarits des toitures

- 1.1. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article 10 UCA, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal. Il ne peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'égout, qu'un seul niveau en attique, dont le volume s'inscrit dans le gabarit décrit ci-avant.



- 1.2. Les pentes des toitures des bâtiments ne peuvent être supérieures à 52°. Les toitures des volumes principaux des bâtiments doivent comporter au minimum deux pans.

### 2. Lucarnes

Des lucarnes isolées peuvent faire saillie sur le plan de la toiture. Elles doivent alors accuser un retrait minimum de 0,50 mètre par rapport au nu de la façade. La largeur cumulée de toutes les lucarnes, y compris tous leurs détails de construction, ne peut excéder la moitié de la largeur de la façade en premier niveau de toiture et le tiers de la façade en deuxième niveau. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre-elles.

### 3. Clôtures en limite du domaine public

- 3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

- 3.3. Les clôtures peuvent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.

---

### **Article 12 UCA : Stationnement**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

---

### **Article 13 UCA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Il est exigé pour toute construction nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre :

- UCA1: 30 %
- UCA2, UCA3, UCA4, UCA5 : 40 %
- UCA6 : 60 %

---

### **Article 14 UCA : Coefficient d'occupation du sol**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

---

### **Article 15 UCA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction neuve à vocation d'habitat, supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder à un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux).

---

### **Article 16 UCA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».