

ZONE UC

Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux grands services urbains et aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol autres que celles prévues au paragraphe 1.2 ci-dessous

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- 1. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors que leur nature et leur fonctionnement sont compatibles avec les caractéristiques du milieu urbain environnant ;
- 2. les constructions à destination d'habitation**, dès lors qu'elles sont strictement liées ou nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;

3. les constructions à destination de commerce de détail, de restauration et d'activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle, dès lors qu'elles sont :

- soit strictement liées ou nécessaires au fonctionnement et aux besoins des usagers d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public ;
- soit situées à proximité immédiate d'une gare RER

4. les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, dès lors qu'elles sont strictement liées ou nécessaires au fonctionnement et aux besoins des usagers d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit à l'*alignement, soit avec un *recul** maximal de 15 mètres.**

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une *marge de recul**, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette *marge de recul**.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies:**

- Le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction ($R=H_f$), avec un minimum de 3 mètres,

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies :**

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 3 mètres.

2.2.2. Règles alternatives

Une **implantation différente** de celle prévue au paragraphe 2.2.1 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'*extension** d'une *construction existante** ayant une implantation différente de celle prévue ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe*.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

2.4. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

La *hauteur de façade* (Hf) des constructions ne peut excéder 18 mètres.

La *hauteur plafond** (Hp) des constructions ne peut excéder 18 mètres en cas de toiture terrasse et 20 mètres pour les autres types de toiture.

2.5.2. Règles alternatives

Une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

Pour les ouvrages de transport d'électricité, la hauteur n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans la **partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

3.2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte d'une part de la nature et des caractéristiques techniques liées au fonctionnement de l'équipement et d'autre part de la morphologie du milieu urbain environnant.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3.3. Clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

3.4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en *retrait** de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres* doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.

Les *espaces verts** doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des *espaces verts** doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 10% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert**.

Les espaces libres aménagés sur dalle sont comptabilisés dans la superficie des *espaces verts** dès lors qu'ils sont aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm et qu'ils sont plantés.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.