

---

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC**

---

**« Zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne, la zone UC correspond aux quartiers d'urbanisation plus récente du Grand Aulnay, Petit Aulnay et Fresnel. Certains secteurs situés à proximité du Cailly et de la Clairette sont soumis à des risques faibles ou moyens d'inondation et ou de remontée de la nappe phréatique. Un sous-secteur, UCa, désigne l'aménagement de la friche urbaine SPIE. »**

### **Article UC 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.4- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly et de la Clairette, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- 1.5- Les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau visant à empêcher les débordements des eaux.
- 1.6- Les constructions à usage agricole et forestière.

### **Article UC 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **Sont autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- 2.2- Les établissements artisanaux ou commerciaux à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.
- 2.3- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.
- 2.4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5- Les équipements publics ou privés d'intérêt général, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.6- Toutes les nouvelles constructions situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,30

mètre par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits.

- 2.7- Tout projet de construction de logements situé dans les secteurs de servitude en zone urbaine destinés à la construction de logements et/ou équipements, devra justifier de la présence de 30% de logements à usage locatif financé par un prêt de l'Etat.

### **Article UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5- Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès doivent présenter une largeur et un recul de 5 mètres de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.
- 3.6- Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan inscrit des cheminements piétons courts, directs, confortables pour accéder aux réseaux de transports.

### **Article UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction, installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2- **Assainissement eaux usées**: toute construction ou installation nouvelle située en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est privilégiée.  
En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.

- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.  
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.
- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UC 5 - La caractéristique des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Principe :**

- 6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de fait, des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes.

##### **Exception :**

- 6.2- En l'absence d'alignement de fait des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres.  
La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifié.
- 6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

#### **Article UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Principe :**

- 7.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée soit, sur les limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, en respectant un recul minimum de 1,90 mètre pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs.
- 7.2- En cas d'implantation des constructions existantes à l'alignement des voies publiques et privées ou sur les limites séparatives, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre peut être imposée, pour satisfaire un souci d'intégration harmonieuse au paysage urbain.

##### **Exception :**

- 7.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- 7.4- Le long du Cailly et de la Clairette, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

### **Article UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

### **Article UC 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

### **Article UC 10 - La hauteur maximale des constructions**

#### **Principe :**

10.1-La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2-La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3-La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

Dans les secteurs indicés UCa au plan de zonage, la hauteur maximum autorisée des nouvelles constructions est portée à R+3+combles aménagés.

10.4-En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.

Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.

#### **Exception :**

10.5-Une hauteur maximale supérieure à celle prévue à l'article 10.3 peut être autorisée, à titre dérogatoire, pour respecter le gabarit d'immeubles adjacents à la nouvelle construction envisagée.

### **Article UC 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

#### **Généralités :**

11.1-L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou subordonnée au respect 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.

- 11.2-Les volumes construits doivent être en prolongement et en harmonie avec ceux existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain.
- 11.3-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
- 11.4-Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

#### **Les toitures :**

- 11.5-Les toitures terrasse doivent être végétalisées, à partir de 40 m<sup>2</sup>.
- 11.6-Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les façades.
- 11.7-Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires....), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **Les façades :**

- 11.8-Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.  
Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.
- 11.9-L'isolation des façades de la construction par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.
- 11.10-Les matériaux des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.11-Les façades en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
- 11.12-Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en attique doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 mètre de hauteur.
- 11.13-Les vitrines doivent s'intégrer dans l'harmonie générale des bâtiments. Leur hauteur maximale sur façade est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

### **Les clôtures :**

- 11.12-Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.
- 11.13-Hauteur : en limites séparatives et sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.
- 11.14-Aspect des clôtures: les clôtures opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé.
- 11.15-Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou industrielles : les clôtures sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots, caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 mètres de clôture peut être dépassée pour atteindre cet objectif.
- 11.16-Dans le cas de grilles anciennes présentant un intérêt architectural, elles peuvent être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 mètres.
- 11.17-Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les clôtures doivent être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

### **Article UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

- 12.1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2-L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.
- 12.3-En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.
- 12.4-Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.
- 12.5-Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur):**

### **Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.
- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créés.
- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.
- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### **Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.
- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6- Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

**Habitat :**

- Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

**Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

12.7- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.8- Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient le sens de la circulation autorisé dans la voie de desservant le terrain.

12.9- Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de

stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

**Article UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation et de traitement des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2-Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière.

13.4-Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

**Article UC 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

**Article UC 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

**Article UC 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.