

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone UC

La **zone UC** correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ».

La vocation de cette zone est essentiellement l'habitat individuel et les équipements publics. Elle est constituée d'îlots moyennement densifiés. Le bâti est implanté soit en retrait de la voie, en milieu ou en fond de parcelle, soit à l'alignement de la voie. L'implantation en retrait de la voie ne guide pas le regard, la continuité visuelle est assurée par les clôtures basses minérales et végétales.

Cette zone comporte quelques parcelles faiblement occupées ou libres de construction, ainsi que des terrains cultivés à protéger et quelques espaces boisés.

La zone UC comporte trois secteurs :

- Le **secteur UCa** correspond à un tissu pavillonnaire classique dont le bâti est implanté en recul ou au milieu de la parcelle. Le parcellaire est de dimension variable. Le secteur UCa comprend le périmètre de la ferme de Noisement dont les règles de prospect, d'emprise et de hauteur sont définies au plan masse 3-1-5-b.
- Le **secteur UCb** correspond à un tissu pavillonnaire « systématique » qui se décline par séquence le long des voies et également autour de placettes et voies en impasse. L'habitat est dense et constitué en majorité de petites maisons de ville disposant de façades étroites sur rue.
- Le **secteur UCc** couvre une partie du tissu pavillonnaire de la ZAC de Jatteau. Ce tissu pavillonnaire présente des caractéristiques hétérogènes et se situe dans un secteur compris entre l'avenue de l'Europe et l'avenue de Jatteau.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m², et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, d'hôtel et de restaurant,
- Les installations de distribution de carburants.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Rappel

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

III – Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UCa

Les constructions principales seront implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise publique par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faitage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

En secteur UCb

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait maximum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique, par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faitage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

En secteur UCc

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimal de 1,50 mètre par rapport à l'emprise publique.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 6 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UCa

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

En secteur UCb

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 5 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

En secteur UCc

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 1 mètre minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 4 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

Dans toute la zone UC

Nonobstant les règles ci-dessus édictées, en cas d'existence d'une construction principale implantée à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative latérale, l'extension de la dite construction, par le biais d'une véranda ou d'un pignon aveugle, sera autorisée dans le strict prolongement de la construction principale existante.

Les bâtiments annexes, non contigus à la construction principale, doivent être édifiés le long des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

En secteurs UCa et UCb

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En secteur UCc

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus lorsque les deux bâtiments se faisant face comportent des façades avec baie(s). Cette distance est réduite à 4 mètres lorsqu'une seule des façades comporte ce type de baie(s), et à 2 mètres dans le cas de deux pignons aveugles se faisant face.

Dans toute la zone UC

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 8 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

En secteur UCa

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 10 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.

En secteur UCb et UCc

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 55 % de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U pourra être augmentée de 5% de la surface de la parcelle afin de réaliser une annexe. (abri de jardin, bûcher, garage)

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 8 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 9 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, acrotère ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UC 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à L'annexe 6 du présent règlement.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

Aspect

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Couvertures

1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente. De même, la toiture terrasse est admise.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En pignon et en façade, le débord de toiture n'excédera pas 0.20 mètres.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ), soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente (22 au m² minimum), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.

Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux d'asphalte est interdite.

Ouvertures

1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les châssis de toit sont plus hauts que larges. Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les ouvertures seront de préférence à dominante verticale.

2) Matériaux et couleurs

Les portes et les fenêtres doivent être soit d'aspect bois et peintes de couleur, soit en PVC blanc, soit en aluminium naturel ou de couleur.

Les volets doivent être soit d'aspect bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), soit en PVC blanc, soit métalliques et peints.

Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade et soit intégré au linteau.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

Façades

1) Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent présenter un ravalement uniforme avec application d'un enduit taloché, lissé ou gratté, de teinte rappelant la pierre calcaire avec ou sans appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

L'adjonction de vérandas doit être réalisée de sorte qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public (voies, places, ...).

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale

Clôtures

1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être :

- constituées d'un mur toute hauteur,
- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage peint, ou d'un barreaudage en PVC ou en bois peint doublé ou non d'une haie.

Les clôtures sur rue doivent être, pour les matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit bâtard dans les tons de la pierre calcaire.

2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou espaces publics décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

3) Généralités

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être d'aspect bois peint, PVC ou métallique constitués d'une grille métallique à barreaudage droit, vertical et peint, avec ou non des panneaux pleins en partie basse.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation ou d'annexe devront être intégrés au plan de toiture. A défaut d'intégration au plan de toiture, ils ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UC 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, il doit être créée 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Toutes les constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures.

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UC12 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UC 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation de planter (voir détails dans l'annexe)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface : il est exigé 1 arbre de haute ou 5 m² de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

Obligation de réaliser des espaces communs

Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m² d'un seul tenant.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Terrains cultivés à protéger

Les emprises légendées au plan de zonage « terrain cultivé à protéger » sont destinées à l'occupation exclusive des vergers, potagers et jardins familiaux.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UC 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.