

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone principalement destinée à l'habitat pavillonnaire bas continu ou discontinu, urbanisée en grande partie par le biais d'opérations individuelles plus ou moins diffuses ou par endroits sous forme de lotissement.

La zone présente également une mixité urbaine moins développée que celle de la zone UA, mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal. Toutefois, l'activité compatible avec le caractère pavillonnaire n'est pas exclue.

Quatre secteurs ont été définis pour permettre une évolution et une gestion équilibrée de la zone UC :

- Le secteur UCa est un secteur pavillonnaire diffus non couvert par l'AVAP.*
- Le secteur UCb est un secteur pavillonnaire relativement dense et couvert par l'AVAP.*
- Le secteur UCc est un secteur pavillonnaire diffus et couvert par l'AVAP.*
- Le secteur UCp est un secteur du monument historique des Longs Sillons.*

Les quatre secteurs présentent des spécificités aux articles UC2, UC6, UC7 et UC11.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les dispositions liées aux différentes servitudes d'utilités publiques s'appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée de Corbeil Essonnes – Montereau Fault-Yonne et Paris - Marseille (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 mètres) et la RD.301 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 mètres).

Risques d'inondation

Nota : Des terrains sis en zone UC sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral O2DAI1URB n°181 du 31 décembre 2002. Le document est reporté au document graphique et annexé au PLU de Thomery.

Risques de sécheresse et effets sur les constructions

Le constructeur devra prendre en compte les risques liés à la dessiccation des sols (voir annexe IV).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L451-1 et suivants et R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AVAP

*Les secteurs **UCb, UCc et UCp, ainsi que les chemins et sentiers du secteur UCa, sont couverts par l'AVAP.***

Murs à vigne

Les conditions d'entretien, de modification et de reconstruction fixées dans le règlement de l'AVAP s'appliquent à tous les murs à vigne, répertoriés ou non dans le rapport de présentation et le règlement de l'AVAP. Les travaux sur les murs à vigne feront l'objet d'une déclaration préalable et leur démolition requerra un permis de démolir.

De façon générale, tout mur à vigne en bon état doit être préservé, tout en permettant les percements pour accès. Les projets situés à proximité immédiate des murs à vigne doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Monument historique

Le secteur UCp est couvert par une inscription au titre des Monuments Historiques.

Toute demande de construction sera instruite par les services de la DRAC qui auront autorité pour décider de la suite à donner. Les propriétaires peuvent consulter la fiche AC1 dans les annexes liées aux servitudes ainsi que l'étude de gestion et de revalorisation du site des Longs Sillons jointe en annexe du diagnostic de l'AVAP..

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- La démolition de tout ou partie des murs à vigne et bâtiments remarquables, repérés au plan de zonage de l'AVAP sauf dispositions contraires résultant de l'AVAP.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions exclusivement destinées à la fonction d'entrepôt.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, hors vue directe de la voie publique.
- La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R111-39 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les stockages de dépôts, gravats, épaves automobiles... en vue directe de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UCp :

- Les constructions destinées à l'artisanat autres que définies à l'article UC.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement autres que définies à l'article UC.2.

Dans le secteur UCp :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.

Dans les espaces boisés classés :

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances détaillées dans le rapport de présentation et rappelées en introduction du présent chapitre.

- Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées dans la limite de 270 m² de surface de plancher, à condition que l'activité nouvelle ne soit pas de nature à engendrer de nuisances pour les riverains.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que l'activité nouvelle ne soit pas en mesure d'augmenter les nuisances et risques, eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration existantes peuvent être autorisés, sous réserve que l'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, son aménagement ou son extension doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire et d'améliorer l'intégration de l'ensemble à l'environnement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il ait été régulièrement édifié et qu'il présente une bonne insertion dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect du PPRI. De plus, concernant la réparation du patrimoine après sinistre, seuls sont admis « les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les commune, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ».

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des services de secours.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

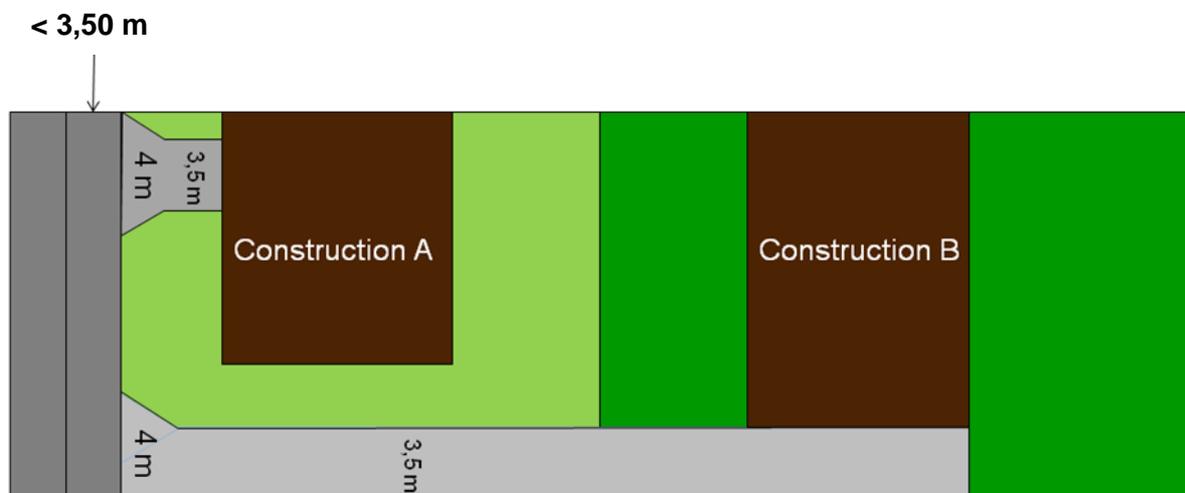
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée, dans les conditions définies ci-après :

- Un accès particulier ne peut desservir qu'une unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- Lorsque la distance entre l'axe de chaussée et la limite de propriété est égale ou inférieure à 3,50 mètres, la largeur utile minimale de l'accès particulier est portée à 4 mètres sur une distance minimale de 1 mètre.



Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UCp :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les intersections nouvelles devront être traitées pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale si elles desservent plus de trois constructions. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies publiques et privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes, sur toute la longueur :

- si elles desservent trois constructions ou plus, avoir une emprise au moins égale à 8 mètres.
- si elles desservent deux constructions, avoir une emprise au moins égale à 5 mètres.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle construction ultérieure.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés sur voie privée pour le passage d'une seule file de voitures (3,50 mètres minimum) peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 15 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons de chaussée plus étroite ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie, ni déboucher sur une voie publique.

Dans le secteur UCp :

La création de nouvelles voies privées est interdite.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone :

Les réseaux, quand ils sont sous voirie privée, doivent être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 - EAU POTABLE

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à une obligation de pré-traitement.

De même, le rejet direct dans le milieu naturel des eaux résiduaires n'est autorisé qu'après un traitement adéquat interne à l'établissement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximal de deux ans suivant sa réalisation.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à empêcher l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est imposée. Dans les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, un branchement au réseau existant sera autorisé.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

4 – COLLECTE DE DÉCHETS

Les aménagements destinés au stockage des conteneurs collectifs des déchets doivent être intégrés dans l'environnement et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances visuelles, olfactives et phoniques.

ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

La ligne principale des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

L'observation d'une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer, n'est pas imposée pour les constructions suivantes :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UCa et UCc :

En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Dans le secteur UCb

En façade sur rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A partir de cette marge de recul, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront s'implanter en premier lieu dans une bande de 25 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'habitation doit s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue. La continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture, sous forme définie à l'article UC.11, afin de préserver la cohérence urbaine.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions sont interdites sauf dans les cas particuliers suivants :

- l'extension de bâtiments existants ou les constructions nouvelles dans la limite de l'emprise au sol autorisée ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie.

Dans le secteur UCp :

En façade sur rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies publiques .

A partir de cette marge de recul, les constructions nouvelles devront s'implanter dans une bande de 25 mètres.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Lorsque la ou les limites séparatives latérales coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UC.6, soit avec un retrait minimum de 6 mètres.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCa :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait d'une des limites séparatives latérales, la marge d'isolement par rapport à cette limite est ainsi définie :

- au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
- au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Les parties de constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 5 mètres pourront s'implanter en limite séparative latérale.
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5 mètres devront respecter une marge d'isolement :
 - au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
 - au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Les façades implantées sur les limites séparatives latérales ne devront pas comporter de baies.

Dans les secteurs UCb et UCc :

Dans une bande de 25 mètres à compter du recul de 6m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales ou entre un mur à vigne intérieur et une limite latérale.

Au-delà, les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Les parties de constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 5 mètres pourront s'implanter en limite séparative latérale.
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5 mètres devront respecter une marge d'isolement :
 - au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
 - au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Les façades implantées sur les limites séparatives latérales ne devront pas comporter de baies.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UCp :

Dans une bande de 25 mètres à compter du recul de 6m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des deux limites séparatives latérales et respecter une marge d'isolement :

- au moins égale à 1,5 mètre s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
- au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone :

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de 0,30.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions est définie :

- soit par référence à l'égout du toit,
- soit comme une hauteur totale, au faîtage ou à l'acrotère.

Ces différents critères pouvant être utilisés conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour les constructions à l'alignement :
 - Si le terrain est plat, à partir du niveau de la rue ou du trottoir s'il en existe un,
 - Si le terrain est en pente ascendante, à partir du sol naturel, au point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction
- pour les constructions en retrait de l'alignement, à partir du sol naturel, au point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UC.11.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UCp

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse et 11 mètres au total.

Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'environnement des constructions existant en limites séparatives latérales.

Dans ce but, un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé, soit pour se situer à même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les parties de constructions implantées en limite séparative latérale auront une hauteur totale inférieure ou égale à 5 mètres. Les façades implantées en retrait dans le respect de l'article UC7 pourront atteindre les hauteurs définies précédemment.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCp

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au total.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs UCb et UCc

Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent.

Dans le secteur UCa :

Les prescriptions édictées par le présent article relatives à l'aspect général, aux volumes et percements, aux parements extérieurs, aux toitures et aux menuiseries pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique,...).

ASPECT GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation 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.

La bonne intégration des constructions nouvelles à leur environnement sera recherchée par:

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'architecture contemporaine est autorisée sous réserve que le parti architectural intègre des traitements de façade appropriés au site.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont interdits.

Les rampes d'accès aux garages ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.

PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les différents murs d'un bâtiment en maçonnerie doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

L'aspect des matériaux de façade sera choisi dans un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (pierre, bois, mur végétalisé, etc.).

Les enduits seront de tonalité en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et présenteront de préférence un aspect « finition grattée ».

Les couleurs d'enduits des constructions neuves doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels (chaux aérienne, chaux hydraulique blanche, enduit monocouche hydraulique coloré dans la masse).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves peuvent comporter une toiture de pente comprise entre 30° et 45° ou bien une toiture terrasse éventuellement végétalisée.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités, à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les vérandas, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate de terre cuite, y compris la tuile 22 unités/m² de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée, légèrement brunie ou ardoise.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre prépatiné, de l'inox plombé, du bac acier coloré ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètre de hauteur. Leur largeur maximale sera de 0,80 mètre.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Les gouttières présenteront un aspect métallique (zinc, zinc prépatiné ou cuivre) et pourront être peintes.

MENUISERIES

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les coffres de volets roulants devront être soit intérieurs, soit extérieurs sous réserve de ne pas dépasser le nu du mur.

Les fenêtres, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis. Ils ne pourront en aucun cas présenter un aspect de matière plastique ou de métal brut.

CLOTURES

Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent pour les clôtures en bordure des rues limitant les secteurs UCb, UCc et UCp et en bordure des chemins et sentiers repérés au plan de l'AVAP en secteur UCa.

Les portails comportant des pilastres ou une grille « monumentale » sont à conserver. Les nouveaux portails seront conformes aux dispositions de l'article UC3.

Les nouvelles clôtures autorisées sont :

- les clôtures façon « murs à vigne » avec leur chaperon parallèle à la pente du sol, d'une épaisseur minimum de 40 centimètres,
- les murets de 60 à 80 centimètres de hauteur surmontés d'une grille à barreaudage droit et vertical. La hauteur de la grille sera en harmonie avec les murs ou les grilles mitoyennes.
- les clôtures grillagées transparentes sur pieux.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres.

Les clôtures situées sur limites séparatives latérales seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes, présentant de préférence un aspect de mortier de chaux aérienne teintée dans la masse.

Les brise-vue doublant les clôtures ne doivent pas être constitués de matériaux dénaturant l'aspect général de la construction (bâches, canisses, ...).

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies

que sur toutes ses limites séparatives latérales. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

MURS A VIGNE

La restauration de ces murs et de leurs couvertures doit se rapprocher des conditions de leur mise en œuvre d'origine et présenter un aspect de mortier de chaux aérienne teintée dans la masse.

En application de l'article L112-6 du Code de l'urbanisme, aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment ou un mur frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble ou d'un mur classé parmi les monuments historiques.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les matériels associés à des technologies énergétiques innovantes (capteurs solaires, pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes...) sont autorisés s'ils sont convenablement intégrés au bâti ou à un aménagement paysager et s'ils ne créent pas de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

Dans le secteur UCp :

Les prescriptions correspondantes sont édictées par la DRAC.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimal suivant, sur des emplacements aménagés à cet effet sur sol stabilisé et perméable.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *pro rata* de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20 %,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- que leur affectation ou leur destination restent inchangées,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En cas de changement de destination ou d'affectation, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues par cet article sur l'unité foncière.

Logements :

Il sera prévu pour chaque logement :

1 place pour la tranche 0 - 45m² de surface de plancher, puis 1 place pour la tranche 46 m² - 134 m² de surface de plancher, puis 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 90 m² supplémentaire.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Il sera prévu pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 135 m², une surface équivalent à un minimum de 3 % de leur surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans des locaux fermés et facilement accessibles, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les ensembles de 10 logements et plus (immeubles d'habitat collectif, groupes de constructions et lotissements), un minimum de 15 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

Construction à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôts :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m² et 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 45 m² supplémentaire.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Activités et constructions à usage de locaux destinés aux professions libérales et de bureau :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher pour le stationnement des véhicules.

Équipements divers :

Hébergement hôtelier : Il sera prévu 1 place par chambre,

Restaurants : Il sera prévu 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Équipements sanitaires et sociaux :

Foyers de personnes âgées – Maisons de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il sera prévu un nombre de places correspondant à :

- pour les pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- pour les visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- pour le personnel : 20 % du nombre de chambres.

Structures Petite-enfance ou Jeunesse:

Il sera prévu 2 places de stationnement pour le personnel par tranche de 20 places au sein de la structure.

Salles de spectacles, salles de réunions ou salles polyvalentes :

Il sera prévu 1 place pour 10 m² de salle.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Équipements sportifs (stades, terrains de sport) :

Automobiles : Il sera prévu un équivalent de 10 % de l'emprise pour le stationnement des véhicules. (terrain + dégagement normalisé).

Cars : Il sera prévu 1 emplacement de car par équipement.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

10 places par terrain dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

2 places par court dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Protection des plantations et espaces verts

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 40 % de leur superficie en secteur UCb (zone dense) et 60% en secteur UCa et UCc (zone diffuse).

Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être, en l'absence de murs, séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces Verts Protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés ainsi que certains arbres isolés ou plantations sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1 7° et R 123.11 h) du Code de l'Urbanisme. Tout abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction nouvelle est interdite.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Aucune règle plus restrictive que la réglementation en vigueur n'est imposée.

ARTICLE UC.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.