

ZONE UC

La zone urbaine : UC

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UC regroupe les quartiers à dominante pavillonnaire. Elle regroupe la majeure partie des extensions urbaines à vocation d'habitat intervenues sur la commune depuis les années 1960-70 :

- des quartiers qui se sont développés par la juxtaposition de petites opérations d'époques différentes et la construction au coup par coup autour du centre-bourg historique et le long des axes structurants de la commune ;
- des quartiers urbanisés sous forme d'opération d'ensemble comme les ZAC des Pommiers, des Perriers, de la Papoterie et de la Fontaine Blanche ou, plus récemment, le quartier Rolland Pilain.

Afin de tenir compte de l'environnement, des caractéristiques paysagères et morphologiques des quartiers, la zone UC comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur UCa** : correspond aux îlots d'habitat individuel groupé des quartiers des Pommiers et Rolland Pilain ;
- un **secteur UCb** : correspond à la partie à dominante d'habitat individuel de l'ancienne ZAC de la Fontaine Blanche.

Deux secteurs se distinguent par une moindre densité bâtie et un environnement boisé. Ils nécessitent de ce fait des règles particulières :

- un **secteur UCc** : regroupe les secteurs résidentiels de l'Hommelaie et de l'allée Brûlée situés à l'intérieur du Bois de Chambray ;
- un **secteur UCd** : regroupe le secteur résidentiel de l'allée des Charmettes, la rive sud de l'avenue de la République, entre l'allée des Tilleuls et l'allée des Charmettes, le secteur résidentiel du Petit Buisson, celui de l'allée Jean de Ockeghem et celui des Barillers
- un **sous-secteur UCe** : correspond à un îlot constructible rue Mansart spécifique car situé dans la perspective du parc et château de la Brancoire depuis la Plaine de la Brancoire.

Révision
allégée.
n°1

Dispositions applicables au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Révision
allégée.
n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation ;
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

Le **risque sismique** doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

UC-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures,...
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- les antennes relais de téléphonie mobile et dispositifs associés.
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

UC-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent et n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances.

Mise en
compat.
A10

Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3^{ème} voie de l'A10 sont autorisés.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Révision
allégée.
n°1

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Révision
allégée.
n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

La réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif.
n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10m² de surface de plancher.

Dispositions particulières dans le secteur UCb :

Les annexes dissociées sont autorisées uniquement sur les terrains de plus de 1 000 m².

Sur les terrains d'une superficie inférieure, les abris de jardin constituent les seules annexes dissociées de la construction principale autorisées, à condition qu'ils soient dissimulés, notamment par de la végétation, parfaitement intégrés à la parcelle et peu visibles du domaine public.

UC-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Elles doivent aussi favoriser la perméabilité des liaisons douces entre les opérations.

UC-ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement***Eaux usées***

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduelles d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

Modif.
n°1

UC-ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision
allégée.
n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Révision
allégée.
n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UC – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

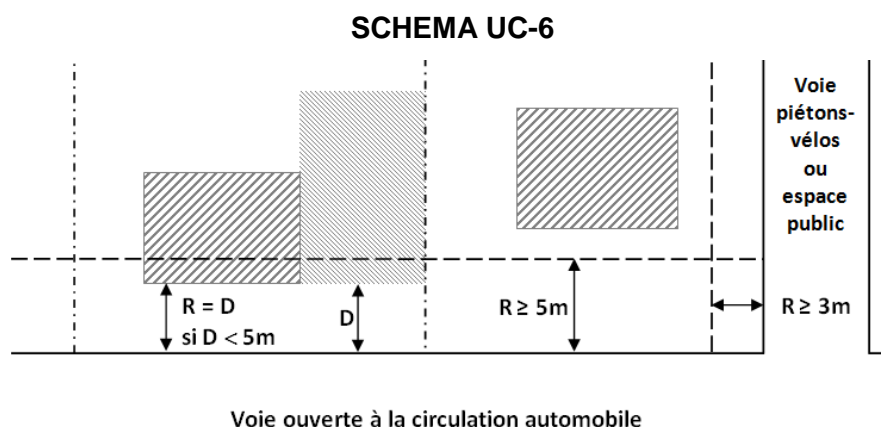
Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques portées au plan, les constructions doivent être implantées (cf. schéma UC-6) :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics.
- à l'alignement d'une construction voisine en bon état sur le terrain ou sur un terrain contigu.

Les abris de jardin sont autorisés à une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux voies piétonnes et vélos, à condition qu'ils soient dissimulés par un traitement paysager.

Des extensions légères et limitées d'une construction à usage d'habitation existante (telles que vérandas, marquises, terrasses ne dépassant pas 1 mètre de hauteur...) peuvent être admises dans la marge de recul, si l'environnement le permet.



— Limite des voies ou emprises publiques

- - - Recul minimum des constructions

R = distance de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies

Construction nouvelle

Bâtiment existant

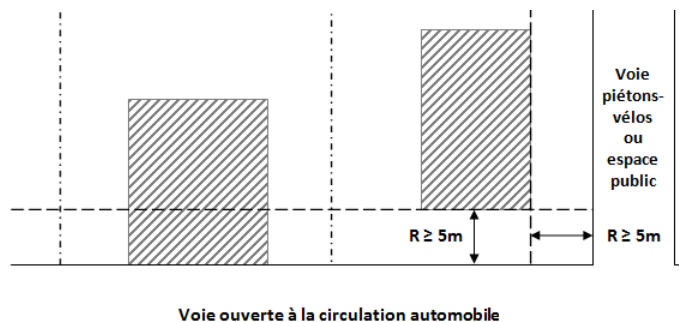
D = distance des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières :

Dans le **secteur UCa** :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public, sauf au sud de la rue des Petites Maisons, où les constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

SCHEMA UCa-6



— Limite des voies ou emprises publiques

- - - Recul des constructions

R = distance de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies

▨ Construction nouvelle

Dans le **secteur UCb** :

Pour les constructions implantées à l'angle de deux rues, le recul ne s'applique que sur une seule voie.

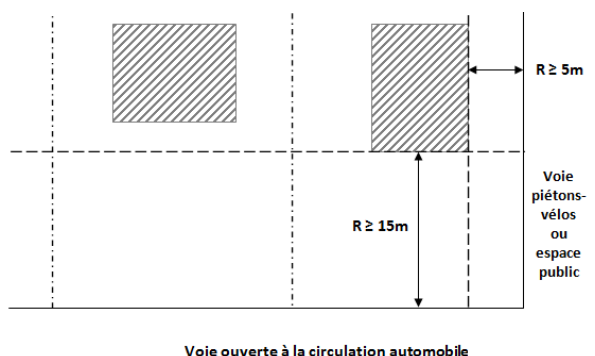
Les annexes autorisées dont les abris de jardin peuvent s'implanter dans la marge de recul bordant les voies piétonnes et espaces publics, s'ils sont dissimulés, notamment par de la végétation, parfaitement intégrés à la parcelle et peu visibles du domaine public.

Dans le **secteur UCc** :

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UCc-6) :

- à une distance d'au moins 15 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics.

SCHEMA UCc-6



— Limite des voies ou emprises publiques

- - - Recul minimum des constructions

R = distance de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies

▨ Construction nouvelle

Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-avant.

Mise en
compat.
A10

Pour les aménagements liés à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A.10, aucune disposition particulière ne s'applique en matière de distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Aucune construction autre qu'une clôture ne peut être établie à moins de 5 mètres de la limite des emprises autoroutières.

Révision
allégée.
n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Modif.
n°1

UC-ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Définitions**Calcul de la distance d'implantation des constructions :*

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

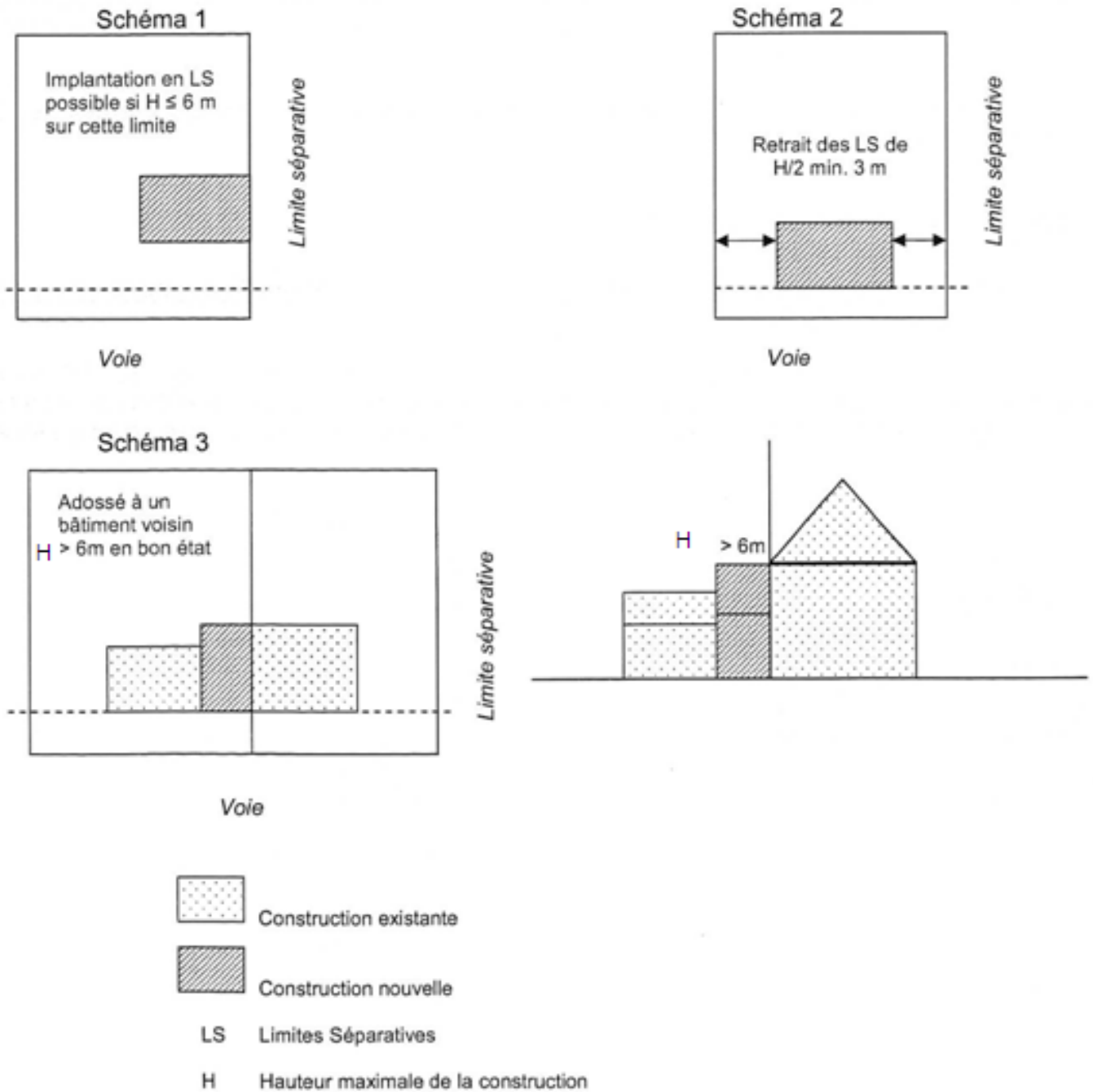
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), à condition :
 - que leur hauteur sur cette limite n'excède par 6 mètres (*schéma1*) ;
 - ou qu'elles soient adossées à un bâtiment voisin en bon état de plus de 6m de hauteur sur la limite sans en dépasser les limites et la hauteur (*schéma3*) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (*schéma2*) ;

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

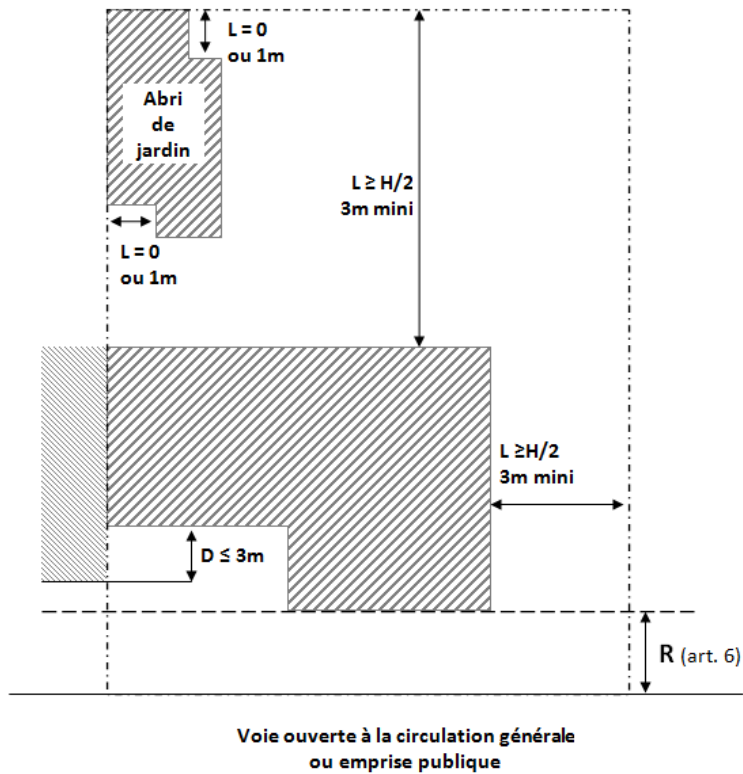
Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions doivent être orientées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions présentes sur les terrains voisins.



Dispositions particulières :

De plus, dans le **secteur UCb**, les constructions accolées en limite séparative doivent, sauf impossibilité technique, présenter un décrochement de leur façade sur rue inférieur ou égale à 3 mètres.

SCHEMA UCb-7

----- Limite séparative

Construction nouvelle

Bâtiment existant

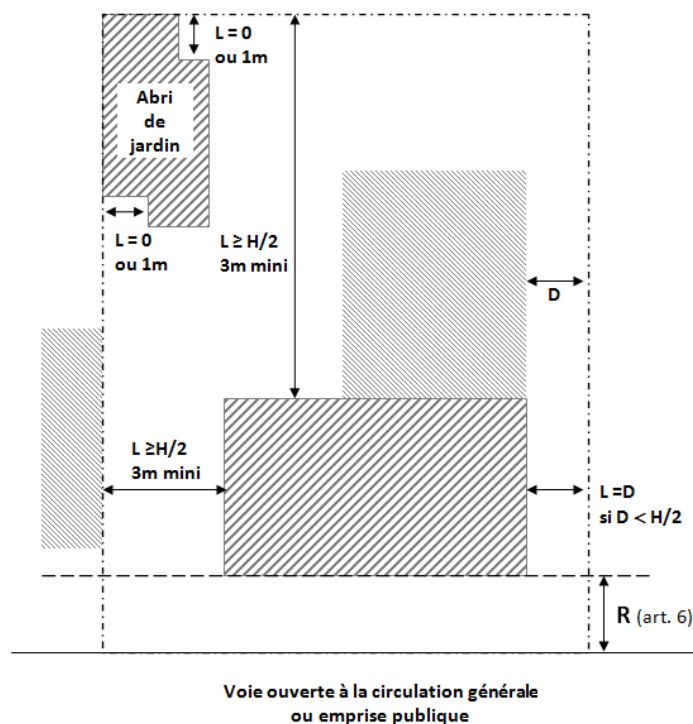
L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = Décrochement des façades sur rue des bâtiments accolés

Dans les **secteurs UCc** et **UCd**, les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ;
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant en bon état sur le terrain.

SCHEMA UCc / UCd-7



----- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

▨ Bâtiment existant

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Révision
allégée.
n°1

Dans le **secteur UCe** : les constructions doivent être implantées en retrait à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Révision
allégée.
n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UC – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Révision
allégée.
n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

UC-ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas d'une implantation en limites séparatives, la construction devra choisir une orientation visant à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UC – 8.

Révision
allégée.
n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Révision
allégée.
n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Modif.
n°1**UC-ARTICLE 9 :**
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*Définition :*

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 40% de la surface totale du terrain.

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les secteurs suivants :

- **secteur UCa** : 50% de la surface totale du terrain ;
- **secteur UCc** :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 20% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains $\geq 2000 \text{ m}^2$
- 10% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains $< 2000 \text{ m}^2$

- **secteur UCd** :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$
- 10% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains $< 1500 \text{ m}^2$

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 20 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UC – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Révisio
n
allégée.Révisio
allégée.
n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

UC-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature (corniche, acrotère, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+1+comble (trois niveaux habitables) et 9 mètres au faîtage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (deux niveaux habitables) et 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée peut être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition particulière :

La hauteur maximale des constructions implantées en façade de la rue Mansart est de R+2 (trois niveaux habitables) et 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse.

Lorsque la hauteur maximale R+2 est atteinte, les constructions doivent présenter des hauteurs décroissantes tenant compte du bâti environnant.

Modif.
n°1

Disposition supplémentaire particulière en UCc et UCd :

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+comble ou RDC+1 (deux niveaux habitables), avec 6 mètres maximum à l'égout de toiture et 9 mètres maximum au faîtage.

Révision allégée. n°1

Disposition supplémentaire particulière UCe :

Un dépassement de la hauteur maximale d'un niveau supplémentaire (soit de gabarit R+2+combles), avec une hauteur maximale de 9m à l'égout de toiture et de 12 m au faîtage, est autorisé dans le périmètre d'implantation défini au plan de zonage.

Cette hauteur maximale pourra être portée à un gabarit R+2+comble dans le périmètre inscrit au plan de zonage, comme signal architectural et urbain dans la perspective du château.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

UC - ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Généralités**

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les constructions accueillant des activités doivent s'adapter à l'architecture des bâtiments environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Les façades des constructions recevant des activités doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Révision
allégée.
n°1

Dispositions particulières dans le secteur UCe :

Façades :

Les façades des constructions devront proposer des matériaux proches de ceux employés pour le château de la Branchoire (parement en pierre locale type « tuffeau », enduit finition grattée ton tuffeau...).

Les balcons, loggias et terrasses devront présenter des dimensions répondant à un véritable usage.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, à l'exception des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations...)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Révision
allégée.
n°1

Dispositions particulières dans le secteur UCe :

Ouvertures :

Le futur bâtiment devra être segmenté, afin de limiter sa linéarité depuis la plaine de la Branchoire, par des ruptures du bâti ou par une liaison entre 2 bâtiments de type « galerie de liaison » essentiellement vitrée, soulignant la verticalité.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées soit :

- par un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- par une grille ou un grillage sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive,
- par un mur.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès, construire un bâtiment à l'alignement ou en raison de contraintes techniques liées à son état.

Dispositions particulières :

Dans le **secteur UCa**, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées, soit :

- par un mur d'une hauteur n'excédant pas 1m50 ;
- par un muret d'une hauteur maximum de 0m50, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur n'excédant pas 1m50, doublé d'une haie vive.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé d'une haie vive.

Dans le **secteur UCb**, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques doivent être constituées par un grillage de couleur sombre ou par un mur d'une hauteur n'excédant pas 1m50.

Sur l'avenue du Général de Gaulle et la rue Guillaume Louis, les murs sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur n'excédant pas 1m50.

Les portails et portillons seront à lames verticales d'une hauteur de 1m50 maximum.

Dans le **secteur UCc**, les clôtures sur voie et emprises ouvertes à la circulation générale sont constituées soit :

- par un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0m60 surmonté ou non d'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie ;
- par une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être composée d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Révision
allégée.
n°1

Dispositions complémentaires particulières :

Dans le secteur UCe,

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses).
- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse.

L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie.

Révision
allégée.
n°1

Les clôtures en limites séparatives en UCe :

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins ou d'un mur, doublé obligatoirement d'une haie.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au terrain naturel.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents de la collecte.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UC-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

Les places de stationnement doivent également être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP) à l'exception des logements.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	1 place pour le logement d'une pièce. 2 places pour les logements de deux pièces et plus, et 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Activités	Une place de stationnement par tranche de 50 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Activités	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m ² .
Services publics	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

UC-ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Révision
allégée.
n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts. Ils doivent être aménagés en cohérence avec la trame des espaces naturels et le réseau de cheminements piétons/vélos de la commune.

Il sera planté 1 arbre à haute tige pour 50 m² de surface affectée au stationnement. Les aires de stationnement seront soumises à plantations en limites séparatives.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des écrans boisés ou arbustifs doivent être aménagés le long des limites des autres zones du PLU à dominante d'activités.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations, afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

De plus, une haie de clôture doit être plantée :

- dans le **secteur UCb**, en limite des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques et le long des limites séparatives ;
- dans le **secteur UCc**, en limite des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Révision
allégée.
n°1

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Rappel :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UC-ARTICLE 14 :**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

