
Zone UC

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux ensembles d'habitat « vertical » et concerne les diverses résidences d'habitat collectif réparties sur le territoire communal.

Ils se caractérisent par :

- des implantations en retrait des voies
- des hauteurs de bâti importantes
- un tissu plus aéré avec des espaces extérieurs importants (espaces verts et stationnement).

DESTINATION

DE LA ZONE

Ces secteurs sont destinés à recevoir prioritairement de l'habitat, mais également certains services et activités compatibles avec l'habitat.

Quatre secteurs sont distingués en fonction de la densité, le cinquième UCe de densité égale à celle du secteur UCa mais dont les règles aux articles 8, 10 et 11 diffèrent par rapport aux autres secteurs :

- *Secteur UC a : Résidence des Rossignols et résidence Gouvion Saint Cyr.*
- *Secteur UC b : Le domaine de Gerville et le Clos des Meillottes.*
- *Secteur UC c : Résidences des Donjons.*
- *Secteur UC d : le domaine de l'Eau vive et le cœur de ville (ancien terrain de l'ADAPT)*
- *Secteur UC e : Chemin de l'Ermitage*

OBJECTIFS DES

DISPOSITIONS

REGLEMENTAIRES

- Permettre l'évolution des constructions existantes (extension limitée, accueil d'activités intégrées au logement, etc).

- Adapter les besoins en stationnement et en desserte par les réseaux

- Reprendre les dispositions du PPRI pour limiter les impacts des risques inondables sur les secteurs concernés (clos des Meillottes, Résidences des Donjons)

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations nouvelles
 - de bâtiments à vocation industrielle, hôtelière
 - d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, en dehors des conditions de l'article UC 2.
 - de bâtiments d'exploitation agricole.
 - D'entrepôts

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les équipements publics ou collectifs pouvant générer une gêne, des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement à l'instar des stands et champs de tir, des pistes de karting, des centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature susceptibles d'entraîner une gêne ou des nuisances pour le voisinage
- le stockage de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés directement aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

Dans les zones inondables :

- Toutes implantations ou installations interdites par le règlement du PPRI (joint en annexes), qui se substitue dans les zones concernées aux règles d'urbanisme appliquées par l'autorité compétente.

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

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les opérations de constructions groupées entraînant division d'une propriété foncière sont soumises à demande d'autorisation de lotir dans les conditions des articles R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le périmètre du site inscrit de la Vallée de la Seine, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article UC 1 sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage**
- Les constructions d'habitation, sous forme de logements collectifs ou de maisons individuelles groupées, les constructions à usage d'activités non polluantes et les constructions de bureaux, les équipements publics ou privés, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UC2.

Et des conditions particulières fixées ci-après :

- Le confortement d'installations classées soumises à autorisation existantes, à condition que les travaux entraînent une atténuation des nuisances;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 215 m de l'axe de la RD 448, devront répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et le 20 mai 2003, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
La RD448 correspond aux voies suivantes:
 - Avenue de la LIBERATION,
 - Boulevard de la REPUBLIQUE,
 - Avenue du Général DE GAULLE.
- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques et sur le plan des servitudes les servitudes, certains secteurs pourront recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine et en respectant les dispositions du PPRI annexées au PLU.
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respectaient pas les dispositions des articles UC 3 à UC13, à conditions qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher égale à celle détruite, sous réserves de satisfaire aux dispositions précédentes, notamment dans les zones inondables.
- Les aménagements, ou extensions d'habitations existantes qui ne respectent pas les dispositions des articles UC3 à UC14, pourront être admises, à condition qu' ils s'agissent de travaux visant exclusivement à la mise aux normes d'hygiène et de confort.
- En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m² de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et pour répondre aux exigences de la sécurité civile), sans être inférieure à 3,50 mètres de largeur. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, pour chaque propriété, l'accès carrossable à la voie est limité à un accès d'au moins 5 mètres maximum par tranche de 40 mètres de façade.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent sans être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Et, lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans des réseaux séparés.
- Tout raccordement au réseau public doit être exécuté selon les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande du propriétaire. Ainsi, tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Il pourra être imposé aux pétitionnaires la réalisation de dispositifs de régulation du débit de fuite, conformément aux normes en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux seront enterrés sauf impossibilité technique reconnue.
- Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
 - installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
 - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
 - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.
- Dans les opérations d'ensemble, les antennes collectives sont préconisées.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

LOCAUX POUBELLES

- Il sera réservé pour chaque ensemble d'habitations, les emplacements couverts nécessaires au stockage et au tri des déchets d'ordures ménagères en respect des besoins issus de la mise en place du tri sélectif.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 METRES

Les façades devront être implantées en retrait de l'alignement, sur toute la hauteur de la construction.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette implantation sera mesurée à partir des maçonneries extérieures des constructions.

Cas particuliers –

Sur l'emprise de la RD 448 (Boulevard de la REPUBLIQUE, Avenue du Général DE GAULLE) :

- En UC a et UC b, les constructions respecteront un retrait d'implantation par rapport à l'alignement compris entre 6.00m et 9.00m.
- Dans le cas de l'implantation de plusieurs natures de construction, les façades des locaux commerciaux et des bâtiments d'activités devront être impérativement implantées à 6.00m de l'alignement.

Exceptions:

Toutefois, un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement pourra être admis pour des constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis groupé.

Il est rappelé que :

- La limite entre les domaines publics et privés sera matérialisée par une clôture conforme aux prescriptions de l'article UC 11.
- Les espaces libres créés par le retrait devront être plantés conformément aux prescriptions de l'article UC.13.

SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST INFERIEURE A 8 METRES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, augmentée de 4 mètres.

Exceptions:

Toutefois, un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement pourra être admis pour des constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis groupé.

A L'ANGLE DE DEUX VOIES

Les constructions situées à l'angle de deux voies de dimensions différentes devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m minimum, mesuré perpendiculairement à la bissectrice de l'angle des deux voies.

LES SAILLIES ET ENCORBELLEMENTS

Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par le retrait minimal imposé.

EXEMPTIONS GENERALES:

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites conformément aux règles ci-après:

- Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

- Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative: la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Egalement, les constructions en élévation seront édifiées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques et notées « Marges inconstructibles ».

DANS LE CAS DE L'EXTENSION D'UN BATIMENT

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article UC.7, est autorisée à condition que:

- l' augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants;
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;
- les autres façades mitoyennes créées ou surélevées soient aveugles;

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s' ils sont contigus,
- s' ils ne sont pas contigus, à condition que :

Secteurs UC a, UC b et UC c :

En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à:

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales;
- la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte;
- la hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies principales.

Dans tous les cas, la plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure à 8 mètres.

Secteur UC d

La distance séparant deux bâtiments doit être supérieure à 8 m.

Secteur UC e

En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à:

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies;
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte;
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies

Dans tous les cas, la plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs:

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (annexes comprises) est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

De plus : en UC a, UC b et UC c :

Dans le cas de bâtiments de grande hauteur (supérieur à R+1+Combles) – (Ensembles collectifs) :

Les constructions d'habitations collectives seront réalisées sous la forme de petites unités indépendantes. Chaque construction ne pourra excéder 400 m² d'emprise au sol.

Dans le cas de constructions de plus faible hauteur (R+1+combles maximum – individuelles groupées)
L'emprise de chaque maison ne pourra excéder 50% de la surface du lot privatif correspondant.

EXEMPTIONS :

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS : La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel est comptée jusqu' à:

- l' égout de la toiture dans le cas de couverture à deux versants,
- la ligne de brisis dans le cas de couvertures dites "à la MANSART",
- le niveau supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse

Secteurs UC a, UC b, UC c et UC d :

La hauteur mesurée au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 15 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Secteur UC e :

La hauteur mesurée au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Dans tous les secteurs:

Les superstructures de locaux techniques peuvent dépasser le volume de la construction, à condition que le dépassement n'excède pas 2,50 mètres par rapport au niveau du toit terrasse et qu'elles soient implantées à plus de 3 mètres en arrière du nu de la façade.

EXCEPTIONS :

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Dans les zones inondables :
 - pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
 - Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales.
- Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

- Un dossier photographique, ainsi que tout autre document graphique, permettant de juger de l'intérêt architectural d'une construction devront être joint à tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.
- En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions d'habitations devront être réalisées sous la forme de petits bâtiments n'excédant pas :
 - 40 mètres de linéaires de façade en UC a, UC b, UC c et UC e.
 - 60 mètres de linéaires de façade en UC d.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

Secteurs UC a, UC b, UC c:

- Les pentes des toitures à deux versants devront être comprises entre 37 ° et 45° par rapport à l'horizontale.

Secteurs UC e, UC d :

- Les pentes des toitures à deux ou plusieurs versants devront être comprises entre 20 ° et 45° par rapport à l'horizontale.

Dans tous les secteurs:

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les édicules techniques en toitures terrasses devront être traités en harmonie avec les façades du bâtiment, tout en respectant les dispositions de l'article 10.1.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- L'éclairage des combles, dans le cadre de toiture à plusieurs versants, sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toiture.

Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

- Les toitures d'aspect paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule, rouges, losangés ou non, sont interdites.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. Les matériaux traditionnels de teinte claire seront préconisés.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, de mâchefer etc... est interdit. Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausse pierre etc... sont interdites.
- Il devra être apporté un soin particulier à toutes les finitions du bâtiment et notamment au traitement du raccordement entre la façade et le sol et à tous les éléments de façades qui peuvent occasionner des salissures sur celles-ci (appuis de fenêtre, trop-pleins, raccordement des descentes EP aux gouttières, éléments décoratifs rapportés, etc...).
- Les teintes des revêtements de façade, crépis ou peintures extérieures seront choisies dans le nuancier déterminé pour l'ensemble de la commune et destiné à en assurer l'harmonie. Ce nuancier sera tenu à la disposition des pétitionnaires aux Services Techniques de la commune.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Les clôtures en aggloméré béton, briques ou briquettes enduites, ciment sont interdites.
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Dans les marges de reculement prévues à l'article 6, les clôtures entre propriétés contiguës doivent être identiques à celles imposées à l'alignement,
- Un plan de positionnement général des clôtures et des plantations devra être fourni dans le cadre du dossier de Permis de Construire.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées

- Les clôtures seront autorisées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Elles seront constituées par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant pas excéder 2 mètres ; excepté dans les zones inondables où les clôtures pleines sont interdites.

En outre dans le secteur UC d, les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage.

Les clôtures entre les propriétés

- Les clôtures entre les propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

LES RESEAUX

- Dans les groupes d'habitation, seules les antennes collectives de télévision ou de radio seront autorisées.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% des places de stationnement exigibles par la réglementation ci-après (Généralités) doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher créée de 65 m².
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5% sauf impossibilité technique.
- Dans les zones inondables, les sous-sols à usage de stationnement des véhicules peuvent être autorisés dans les conditions du PPRI.

GENERALITES

- **Habitat** **1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (entamée).**

0 m ²	50 m ²	100 m ²	150 m ²	200 m ²
1 place	2 places	3 places	4 places	

- **1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat**
- Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

- Bureaux 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher
- Commerces - superficie <2000m²
1 Place/50 m² de surface de plancher,
– superficie >2000 m²
1 place/25 m² de surface de plancher.
- Artisanat 1 place/ 100 m² de surface de plancher en dehors des véhicules utilitaires.
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Obligations de planter

- Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan mentionnant les plantations existantes, les plantations à supprimer et les plantations à créer.
- Lors de plantations nouvelles, les essences et distances des plantations par rapport aux constructions seront étudiées par le pétitionnaire pour limiter les risques liés à la sécurité des biens et personnes.
- Les alignements remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.
- Les projets de construction devront préserver les plantations existantes sur le terrain, dans la mesure du possible.
- Au minimum 30% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts engazonnés et plantés ou aires de jeux.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.