

ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers périphériques à dominante d'habitat peu dense.

Cette zone comprend les secteurs :

- *Le secteur UCa qui correspond aux quartiers résidentiels homogènes de la cité Américaine, de la cité Sainte Eve, de Rieuville et des Rochelles*
- *Le secteur UCb qui correspond à un secteur d'habitat individuel groupé*
- *Le secteur UCc correspondant aux quartiers résidentiels composés de grandes villas, en particulier le long du boulevard Dubois*
- *Le secteur UCd qui correspond à un secteur de densité limitée à l'est des Chamards*
- *Le secteur UCh qui correspond à la périphérie des hameaux*
- *Le secteur UCi et les sous-secteurs UCci et UChi qui correspondent à des espaces soumis à des risques d'inondation*
- *Le secteur UCp qui correspond au secteur du quartier Prod'homme*

ARTICLE 1 - zone UC

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1.1 Dans toute la zone et ses secteurs

- 1 les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- 2 les constructions à destination agricole, d'entrepôt et d'industrie ;
- 3 les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile ;
- 4 les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 5 Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 6 L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

1.2 Dans le secteur UCa

Dans le secteur UCa, les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat.

1.3 Dans le secteur UCc

Dans le secteur UCc, les constructions à usage de commerces et d'artisanat.

1.4 En outre, dans les secteurs UCh, UCi et les sous-secteurs UCci et UChi

Les constructions en sous-sol sont interdites.

Les exhaussements de terrains sont interdits.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la Blaise (PPRI), les constructions nouvelles, extensions et occupations du sol devront être à la côte de crue représentée sur les cartes d'aléas de celui-ci, augmentée de 0, 20 m (cf. annexe 5.1 du PLU).

En outre, pour les occupations du sol situées dans le périmètre inondable du PPRI approuvé de l'Avre, il convient de se reporter aux dispositions de son règlement (cf. annexe 5.1 du PLU).

ARTICLE 2 - zone UC

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat occupant au plus 50% de la surface construite et intégrés au volume de la construction à usage d'habitation.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

- 1 les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 2 dès lors qu'elles ne sont pas interdites au titre de l'article 1, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 3 dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°4 du dossier de PLU) ;
- 4 dans le secteur UCi, où les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens.

Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- Les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation,
 - Le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent,
 - Les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- 5 dans les zones de protection de l'aqueduc de l'Avre, les constructions, installations et ouvrages doivent respecter les prescriptions édictées pour la protection sanitaire de l'aqueduc (cf. annexe 5.1 du PLU).

ARTICLE 3 - zone UC

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les dimensions minimales d'emprise des voies comprenant la chaussée et ses accotements doivent être au minimum de :

- 3,50 m de large pour une longueur maximale de 35 m si elles ne desservent qu'un seul ou deux logements ;
- 8,00 m de large pour un programme plus important ;
- 6,50 m de large lorsque la voie est à sens unique.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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 d'accès* des véhicules motorisés par terrain* localisé sur une même voie est limité à un seul.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les débouchés des parkings souterrains sur le domaine public doivent ménager sur le terrain d'assiette de l'opération une section de quatre mètres de long minimum à partir de l'alignement, dont la pente ne peut excéder 5%.

Les accès directs* aux garages ou parkings en sous-sol sont interdits. Cet accès* doit s'effectuer (voir schéma en partie 1 du règlement) :

- soit sur une façade ou pignon latéral (perpendiculaire à la voie),
- soit par la façade ou le pignon arrière (opposé à la voie).

ARTICLE 4 - zone UC

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1 Raccordement au réseau

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

4.2 Eaux usées

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

4.3 Eaux pluviales

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

4.3.1 Récupération des eaux pluviales

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction

4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés ;
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public. Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.5 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

ARTICLE 5 - zone UC

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6 - zone UC

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

6.2 Règle générale

6.2.1 Dans la zone UC à l'exclusion des secteurs UCa, UCb, UCc et UCh :

Les constructions doivent être implantées en recul* de la voie avec un minimum de 3 mètres.

6.2.2 Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées, à l'alignement* ou en recul* de celui-ci dans le respect de l'implantation des constructions avoisinantes pour préserver la composition initiale de l'ensemble et l'harmonie du quartier.

6.2.3 Dans le secteur UCb :

Les constructions doivent être implantées, à l'alignement* ou en recul* de celui-ci avec un minimum de 3 mètres.

6.2.4 Dans le secteur UCc :

Les constructions doivent être implantées en recul* d'au moins 10 mètres de l'alignement sur le boulevard Dubois. En outre, seules les annexes* peuvent être implantées au-delà de 25 m de l'alignement* sur le boulevard Dubois.

6.2.5 Dans le secteur UCh :

Les constructions doivent être implantées en recul* de la voie avec un minimum de 5 mètres.

6.3 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul* moins important par rapport à la voie ou même en limite de voie*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction peut être implantée en respectant le même recul* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- 3 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul* moins important, voire à l'alignement ;
- 4 lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

6.3.1 Le long de certains axes :

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 60 mètres de l'axe de la RN 12 ;
- 35 mètres de l'axe de la voie de contournement de l'agglomération drouaise ;
- 35 mètres de l'axe de la future déviation de Dreux par Sainte-Gemme.

6.4 Le long des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées :

- En recul* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres ;
- En recul* de l'aqueduc de l'Avre avec un minimum de 12 mètres.

6.5 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

ARTICLE 7 - zone UC

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

7.2 Définition

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- sur les limites séparatives latérales ;
- sur la limite séparative arrière.

En se référant à un terrain présentant une configuration quadrilatère régulière, la limite du terrain qui longe la voie ou qui est la plus proche de la voie constitue la façade, celles qui aboutissent sur la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite arrière ou fond de terrain.

7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

7.3.1 *Règle générale*

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales* lorsque le terrain ou la partie de terrain* est d'une largeur égale ou inférieure à 12 mètres
- Sur une limite séparative ou en retrait* des deux limites si le terrain ou la partie de terrain est d'une largeur supérieure à 12 mètres.

7.3.2 *Dispositions particulières*

Une implantation avec un retrait* inférieur des limites séparatives est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté avec un retrait* différent que celui qui est imposé à l'article 7.3.1 ci-dessus. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant
- 2 lorsqu'il s'agit d'une construction annexe* indépendante ou non de la construction principale et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres ;
- 3 lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet, nécessitent une implantation avec un retrait* inférieur ;
- 4 lorsqu'il existe sur le fonds voisin, une construction de même nature et de même hauteur, implantée en limite séparative. Dans ce cas la construction ou partie de construction à réaliser et implantée avec un retrait* moindre doit s'inscrire au maximum dans le gabarit (en hauteur et en implantation) de la construction voisine ;
- 5 Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

7.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières*

Les constructions peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites arrières* du terrain.

Toutefois les conditions d'implantation de la construction en limite arrière sont différentes en fonction de la localisation de cette dernière (cf. chapitre 1 du règlement du PLU « les définitions et dispositions communes au règlement » : Implantation en limite arrière du terrain)

- Si la limite arrière du terrain* est située à 20 mètres au plus de l'alignement de la voie, la construction peut être implantée jusqu'à la limite séparative dans la limite des hauteurs maximum fixées à l'article UC10 du règlement.
- Si la limite arrière du terrain* est située entre 20 et 26 mètres de l'alignement de la voie, la construction ou partie de construction ne doit pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres dans sa partie située au-delà de 20 mètres de l'alignement.
- Si la limite arrière du terrain* est située au-delà de 26 mètres de l'alignement de la voie, la construction ou partie de construction ne doit pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres dans sa partie située à moins de 6 mètres de la limite arrière du terrain.

7.5 Modalités de calcul du retrait

En cas de retrait*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriel, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres ($L = H > 6m$) si la façade comporte des baies* ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres ($L = H/2 > 3m$) si la façade concernée ne comporte pas de baie*.

7.6 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

ARTICLE 8 - zone UC

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies* ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies*, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Cette distance* ne peut être inférieure à 4 mètres. (voir schéma « distance entre 2 constructions » article 8).

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes* ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

8.2 Dispositions particulières

Dans le secteur UCa, le choix d'implantation doit être fait dans le respect de l'organisation du bâti existant. Dès lors qu'un retrait existe, celui-ci doit être conservé.

8.3 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

ARTICLE 9 - zone UC

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle d'emprise

9.1.1 Dans la zone UC, et les secteurs UCd et UCh, à l'exclusion des autres secteurs :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

9.1.2 Dans le secteur UCa:

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

9.1.3 Dans le secteur UCb:

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

9.1.4 Dans le secteur UCc :

L'emprise* au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise* au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol* n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise* au sol de la construction peut être augmentée de 10 m² au-delà de la limite d'emprise* autorisée.

Les dispositions du paragraphe 9.1, précédent ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone et ses secteurs ; l'emprise minimum n'est pas réglementée pour ces destinations de constructions.

9.3 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

ARTICLE 10 - zone UC

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Règle générale

10.1.1 Dans l'ensemble de la zone UC

- Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs indicés "i" soumis à des risques d'inondation.
- Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.

10.1.2 Dans la zone UC à l'exclusion de ses secteurs :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au sommet de la façade*.

10.1.3 Dans le secteur UCa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au sommet de la façade*.

10.1.4 Dans le secteur UCb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au sommet de la façade*.

10.1.5 Dans les secteurs UCc et UCd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au sommet de la façade*.

10.1.6 Dans le secteur UCh :

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres au sommet de la façade*.

10.1.7 Dans le secteur UCp :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au sommet de la façade*.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension sans surélévation ;
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.

10.3 Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade sur rue depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade. Ce dernier est mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » article 10)

10.4 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

ARTICLE 11 - zone UC

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe*.

11.1.1 Les toitures

Les toitures des constructions peuvent à pentes comprises entre 40° et 50°, à la Mansard, de forme contemporaine, ou encore traitées en toiture terrasse végétalisée ou non.

Les toitures terrasses reçoivent un traitement architectural de qualité. L'emploi d'étanchéité auto protégée apparente est interdite.

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être intégrés dans les toitures en pente.

Les châssis de toit contribuent à la qualité de l'aspect de la construction. Ils doivent, par leur dimension et par leur positionnement, être en harmonie avec la composition des autres ouvertures de la façade.

11.1.2 Les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Les bâtiments annexes* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

11.1.3 Les façades

Les constructions principales, leurs annexes*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Dans le secteur UCc, les façades sur rue doivent présenter des caractéristiques architecturales en harmonie avec celles des constructions existantes. Elles doivent être animées par des bandeaux, moulures, corniches, parements et soubassements en briques ou en pierres. Les colombages sont interdits ainsi que les linteaux et

meneaux en bois. Les arcs, plein cintre ou surbaissés, sont autorisés ainsi que les balcons-terrasses, les oriels, marquises et vérandas de style classique. L'encadrement des baies* doit être souligné de listels.

11.1.4 Les panneaux photovoltaïques

En cas de toiture en pente, les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

11.1.5 Les clôtures

• Dispositions générales

Toutes les clôtures, qu'elles soient posées en façade ou en retrait de cette dernière, ou sur les limites séparatives latérales ou arrières, doivent être, sur la majorité de leur linéaire, constituées d'une haie vive doublée d'un grillage.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant, sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 mètre, mesurée à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Sont autorisées, sur la façade principale, les clôtures constituées de murets bahuts enduits et couronnés d'une hauteur maximale de 0,70 m surmontés de grilles simples, de lisses en bois peint ou de grillage.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite. Les plaques de béton sont limitées à une plaque en soubassement pour les seules clôtures édifiées en limites séparatives latérales et arrières.

Les murs anciens de clôtures en pierre, en brique, ou en bauge doivent être préservés, voire réhabilités même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Dans les secteurs ou les sous-secteurs indicés « i », nonobstant les dispositions ci-après, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

• Dispositions particulières au secteur UCh

Dans le secteur UCh, nonobstant les dispositions générales ci-dessus qui y seraient contraires, les clôtures sur voie ou en limites séparatives peuvent être constituées de murs à condition que ceux-ci :

- ne dépassent pas une hauteur de 2 mètres ;
- soient constitués en pierre ou enduits sur leurs deux faces ;
- soient couronnés d'un chapeau en tuiles ou autre dispositif qui ait notamment pour effet de gérer les eaux de pluie.

Disposition particulière à la zone et ses secteurs à l'exception des secteurs UCa et UCh :

- 20% du linéaire de chacune des limites séparatives ou sur rue peut être constitué en matériaux pleins limités à une hauteur de 2 mètres.

11.1.6 Les garages

L'accès au garage enterré, dont le niveau du sol se situe sur un plan inférieur à un mètre à celui de la voie publique ou privée le desservant, doit être pratiqué en façade latérale ou arrière de la construction. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions existantes. Les rampes d'accès aux garages enterrés et débouchant au niveau du trottoir doivent être conçues pour respecter des conditions de sécurité

Dans le secteur UCc, les garages doivent être de préférence incorporés à la construction et doivent prendre leur accès en façade arrière. A défaut, ils doivent être traités avec recherche, en harmonie avec la construction principale et leur vue droite depuis le boulevard Dubois doit être occultée par un écran végétal.

11.1.7 Les réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

ARTICLE 12 - zone UC

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

Deux places par logement minimum. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est prévu 1 place par logement.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

Pour les commerces et restaurants ayant une surface inférieure à 500 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher*. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

Pour les commerces et restaurants dont la surface est supérieure à 500 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

12.1.3 Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiants ou de personnes âgées, d'établissement hospitalier :

- Hôtel : Une place de stationnement pour 2 chambres.

En outre, Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou les livraisons par tranche complète de 40 chambres.

- Foyer, résidence étudiants : une place de stationnement pour 3 chambres.
- Foyer personnes âgées : une place de stationnement pour 5 logements.
- Hôpital ou clinique : une place de stationnement pour trois lits.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux :

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher* créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de surface de plancher* créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de SHON doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités ou d'artisanat :

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 80m² de surface de construction.

Pour les poids lourds :

- Aucune place si la surface construite au sol est inférieure ou égale à 500 m² ;
- 1 place de stationnement de 50 m² si la surface de surface de plancher* construite au sol est comprise entre 500 m² et 1000m² ;
- 2 places de stationnement de 50 m² si la surface de plancher* est supérieure ou égale à 1000m².

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation) : 10 places de stationnement doivent être prévues par établissement additionnées en plus d'une place par 50 m² de surface au sol construite.

12.1.6 Pour les constructions nécessaires à un service public :

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Dispositions particulières pour parkings en sous-sol

Le nombre de places requises en application des dispositions de l'article 12.1 précédent est réduit de 25% en cas de réalisation de stationnements en souterrain.

Ainsi, à titre d'exemple, si 40 places sont exigées en application des dispositions de l'article 12.1 précédent :

- Si les places sont réalisées en surface, les 40 places doivent être réalisées,
- Si les places sont réalisées en sous-sol, 30 places devront être réalisées,
- Si la moitié des places sont réalisées en surface et l'autre moitié en sous-sol, 35 places devront être réalisées (abattement de 25% pour les 20 places réalisées en sous-sol).

12.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.3.1 Pour les changements de destination sans création de surface

Aucune place n'est exigée.

12.3.2 Pour les extensions de construction existante

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

12.4 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

12.5 Modalités de réalisation des places

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

12.6 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ; Le stationnement des deux roues non motorisées

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :

- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.
- Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.
- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m².

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m²

ARTICLE 13 - zone UC

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.2 Aspect quantitatif

Un arbre de haute tige d'une circonférence minimale de 25 à 30 cm doit être planté :

- par tranche de 200 m² entamée d'espaces libres de constructions ;
- pour les aires de stationnement de plus de 200 m² à raison d'un arbre pour 5 places.

ARTICLE 14 - zone UC

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet