

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UC"

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m² d'un seul tenant
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m² (surface de vente) ;
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires stationnement ouvertes au public;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

De plus, sont interdits dans la partie de la zone concernée par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay : les lotissements, les constructions à usage d'habitation collective et les opérations groupées

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

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations et que leur surface n'excède pas 200 m² (surface de vente ou atelier). Cette condition ne s'applique pas au secteur UC c.
- En secteur UC b seuls sont autorisées les travaux à l'intérieur des volumes existants et les constructions annexes.

De plus dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Chavenay, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les constructions autorisées devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustiques

Dans la zone de bruit, seules les constructions à usage d'habitation non groupées sont autorisées.

Dans les parties de la zone où figurent d'anciennes carrières, les permis de construire doivent faire l'objet d'un examen de la part de l'Inspection Générale des Carrières.

ARTICLE UC 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit

Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UC 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou tout établissement abritant du personnel

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptées (puisards...), soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront être rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings..

Le S.I.A.G.E. stipule « l'obligation de maîtrise du ruissellement à la source en limitant à 1l/s/ha le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation ».

Il précise « l'obligation pour le maître d'ouvrage de toute opération d'aménagement ou de réaménagement, d'étudier une variante technique de stockage/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ».

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Pour recevoir une construction à usage d'habitation, un terrain nouvellement créé à compter de la date d'application du présent règlement, doit avoir une superficie minimale de :

- 1000 m² en UC a et UC b
- 2000 m² en UC d
- en UC c il n'est pas fixé de règle

Toutefois il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour la construction d'annexes : abris de jardins, garages, ateliers...

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de :

- 10 mètres de l'alignement le long des voies départementales
- 5 m de l'alignement le long des autres voies

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Toutefois, elles devront tenir compte des marges de retrait prévues en bordure du ru de Gally (5 m).

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle devra respecter les marges de retrait suivantes :

- Si la façade située en vis-à-vis de la limite comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol, la marge de retrait correspond à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 4 m.
- Dans ce cas contraire, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 2,5 m, c'est à dire dans les cas suivants.
 - o Si la façade en vis-à-vis de la limite est aveugle.
 - o Ou ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement.
 - o Ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège.
 - o Ou ne comporte que l'entrée de la construction.
 - o Ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

Lorsque plusieurs constructions à usage d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE UC 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses dont le niveau est supérieur à 60 cm ne doit pas dépasser

- 25 % de la surface de la parcelle en secteur UCa et UC b
- 20 % en secteur UC d

Il n'est pas fixé de règle en secteur UC c

ARTICLE UC 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, chemines et superstructure exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UC 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Travaux sur des constructions existantes et extensions

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux de qualité.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles doit être évitée. Dans la mesure où ils ne pourraient être évités, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participants à une mission de service public.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Façades commerciales

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement. Les enseignes lumineuses défilantes sont interdites.

Toitures

Les toitures seront en pentes.

En secteur UC b, les toitures terrasses sont toutefois autorisées.

En cas de toitures à pentes seront créés des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les débords de toiture sur les pignons sont interdits sauf en secteur UC b.

Les toitures seront couvertes avec des matériaux traditionnels : ardoises ou tuiles plates, sauf en secteur UCb où les toitures seront en tuiles à emboîtement petit moule de couleur. Le nombre de tuiles sera au minimum de 60 tuiles au m², sauf s'il s'agit de la réfection d'une toiture ancienne ; dans ce cas le nombre de tuiles au m² au minimum sera égal à celui qui existait dans la toiture d'origine. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur nombre est limité à 1 par tranche de 5 m linéaire de toiture arrondi au nombre supérieur.
- Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm. Toutefois, pour les toitures visibles de la rue, ils ne sont autorisés que si leur dimension n'excède pas 80 par 60 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en secteur UC b.
Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Annexes

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les clôtures (les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en secteur UCb)

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

Sont interdits les portails réalisés en PVC.

Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L 123-1 , 7°. du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées selon les mêmes règles que celles qui sont fixées pour l'ensemble de la zone, toutefois, elles devront, en plus, respecter les conditions suivantes :

- o Là où les constructions devront être localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage environnant et aux plantations existantes.
- o Là où les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs... Les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec le même souci de qualité et d'intégration dans le paysage.

Par ailleurs, dans ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les caractéristiques et les normes suivantes

Dimension des places : Longueur 5 m, Largeur 2 m 50, Dégagement 5,50.
Largeur des accès : Sens unique 3 m, Double sens 4 m

Nombre de places à réaliser :

1 place de stationnement (d'une dimension minimum de 5 mètres sur 2,5 mètres) par tranche de 50 m² complets de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Dans tous les cas, le minimum imposé n'excèdera pas 3 places par logement.

- Commerces et services: une surface au moins équivalente à 60 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement

Autres catégories de construction (équipements, bureaux), le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 50 % de la surface totale du terrain devra être conservé en espace vert perméable. Cette surface exclut ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès ou de garage traitées en surfaces imperméables.

Les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible protégées et maintenues.

Il sera planté au moins un arbre ou arbustes par 100 m² de terrain

Dans la zone UC en bordure du ru de Gally, les plantations seront maintenues, protégées et reconstituées en cas d'abattage pour raisons techniques.

ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE

Le COS est fixé à 0,20.

Toutefois en UCa* il est fixé à 0.25 pour le secteur correspondant au lotissement de la Fontaine et à 0.35 sur le secteur correspondant au Champ du Caillou.

En UC d, il est fixé à 0,15.

Cependant, il n'est pas fixé de COS :

- Aux agrandissements de constructions d'habitation individuelles existantes dès lors que ceux ci ont pour conséquence d'assurer une habitabilité sanitaire satisfaisante..
- En cas d'aménagement des constructions dans le volume existant à la date d'application du présent règlement,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.