

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone UC

La **zone UC** correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes : La vocation est essentiellement l'habitat. La zone est constituée d'îlots semi-fermés, et aérés, avec un parcellaire de taille petite ou moyenne et aux formes soit régulières, soit déformées dans les systèmes en impasse. Le bâti est implanté majoritairement en retrait de la voie. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UCa qui correspond au secteur pavillonnaire non desservi par le réseau d'assainissement eaux usées.
- le secteur UCm qui correspond à une partie du lotissement d'Auvillers (parcelles très petites et densité de l'urbanisation forte).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue dans le Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation, de la fumée, des risques d'incendie et d'explosion et des rejets gazeux
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure, au delà de 40 m²
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les étangs à usage privé,

- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- Les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - commercial et entrepôt commercial
 - agricole
 - hôtelier

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 60m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes, à condition que cela ne pose aucun problème de nuisances à l'environnement notamment liés au stationnement des véhicules, au bruit et à l'accessibilité.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UC 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II – Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331- 10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En UCa :

- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement selon les règles fixées par le SPANC.
- Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec la construction ou l'installation, située en aval hydraulique de la construction ou de l'installation devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

En secteur UCa :

- Pour être constructible, la surface minimale des parcelles devra être de 600m².
- Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des bâtiments existants.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions existantes étant implantées majoritairement en retrait de la limite de la voie, les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées avec un recul maximal de 10 m par rapport à la limite de la voie. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes.
- La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

En secteur UCm :

- Les constructions existantes étant implantées majoritairement en retrait de la limite de la voie, les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite de la voie. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les parties de constructions principales non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

En secteur UCm :

- Les parties de construction et les annexes non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 2 mètres par rapport à cette limite.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Dans l'ensemble de la zone, une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles de l'espace public.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.
- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 10 m², dans la limite d'un seul abri par terrain.

En UCm :

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.
- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 10 m², dans la limite d'un seul abri par terrain.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions principales ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.
- La hauteur totale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article UC 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les sous-sols sont interdits, sauf à Auvillers et dans la rue d'Auvillers.
- L'architecture innovante (volumétrie, matériaux constructifs, percements) est admise.

COUVERTURES

1) Forme

- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Pour les constructions principales à l'exception des vérandas, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.

En UCm :

- Pour les constructions principales à l'exception des vérandas, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° et sur l'horizontale.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte
 - > Soit en tuiles mécaniques petit moule sans côtes apparentes (22/m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile plate d' »une seule tinte plutôt foncée.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.
- Les vérandas sont interdites en façade principale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures visibles de la voie publique doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème correspondant aux pierres locales à l'exclusion du blanc et du jaune, avec ou sans appareillage en pierre de taille.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une

simplicité d'aspect. Le fer à_l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

- Les clins de bois sont admis.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit visibles de l'espace public, sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité ou lazuré.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC, soit en métal peint.
- Les fenêtres visibles de l'espace public devront adopter la division suivante par vantail: 3 carreaux plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.
- Les volets des fenêtres doivent être en bois ou en PVC et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints ou lazuré, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffrets soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales et verticales admises sont la corniche peu saillante, le soubassement, les chaînages d'angle.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes_avec la construction principale.
- Les abris de jardin seront en bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité.

CLOTURES

- les clôtures sur rue peuvent être constituées :
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80m, recouvert d'un enduit taloché de même teinte que la construction principale surmonté d'une grille à barreaudage vertical et droit, d'une hauteur de 1,20.
 - De murs d'une hauteur maximum de 2 mètres recouverts d'un enduit taloché de teinte ivoire ou crème, couronné d'un chaperon en pierre de taille ou pierre reconstituée.
- En limites latérales, les clôtures séparatives peuvent être constituées d'une haie d'essences forestières locales doublée d'un grillage.
- Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être soit en bois peint, soit métallique peint, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical avec ou non des panneaux pleins en partie basse.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue et être non visibles de l'espace public.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans surépaisseur.

Article UC 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement,

Pour toute création ou construction à usage de bureaux:

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre de construction,

Pour toute construction à usage de services :

- 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente,

Article UC 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou/et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UC 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.