

CHAPITRE 3 – ZONE UC

La zone UC s'applique aux secteurs d'urbanisation pavillonnaire organisée généralement en lotissement, peu dense et à dominante d'habitat, en continuité et en périphérie du bourg. On y favorisera une densification des dents creuses, une mixité fonctionnelle et une amélioration des liaisons douces et continuités vertes. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu.

Les objectifs :

- pérenniser la vocation d'habitat ;
- la possibilité d'évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines est souhaitable mais doit rester compatible avec l'habitat ;
- favoriser une densification raisonnable préservant la qualité du cadre de vie.

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Une partie de la zone UC est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle et du château de Mongenant (Portets).

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles UC11 et UC13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles UC6 et UC7 s'appliquent à chaque parcelle issue de cette division.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UC2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article UC2.

ARTICLE UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRi applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : Accès et voirie

3.1. Sur les secteurs soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, des conditions de desserte sont précisées dans les dites orientations ; les accès et la voirie devront être compatibles avec elles.

3.2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour tout nouvel accès :

- la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50m, s'il dessert un seul logement ; et la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5m s'il dessert plus d'un logement ;
- la longueur de la bande d'accès* n'excèdera pas 32 m.

Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera

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

** La bande d'accès est la portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.*

3.3. Voirie (voir l'annexe n°1 du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie
- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce, par au plus une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UC4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible être résorbés sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration seront conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas (maisons existantes en bord de route), les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune.

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UC5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé.

ARTICLE UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour rappel : en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque parcelle issue de cette division.

6.1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1., à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement implantées avec un retrait différent ;
- l'édification en continuité ou en alignement sur une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait inférieur ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire ;
- les piscines non couvertes.

6.3. Les constructions annexes seront accolées à la construction principale ou implantées à l'arrière de celle-ci.

6.4. Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum.

ARTICLE UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque parcelle issue de cette division.

7.1. Marges latérales (voir schéma ci-après)

Les constructions seront implantées :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

Au-delà d'une distance de 16m par rapport à l'extrémité de la bande d'accès* de l'unité foncière ou par rapport à la limite de l'emprise ou de la voie publique, les constructions devront respecter un recul minimum de 3,50m par rapport aux limites séparatives.

** La bande d'accès est la portion du terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas directement desservies par une voie ou emprise publique.*

7.2. Marges de fond de parcelle (voir schéma ci-après)

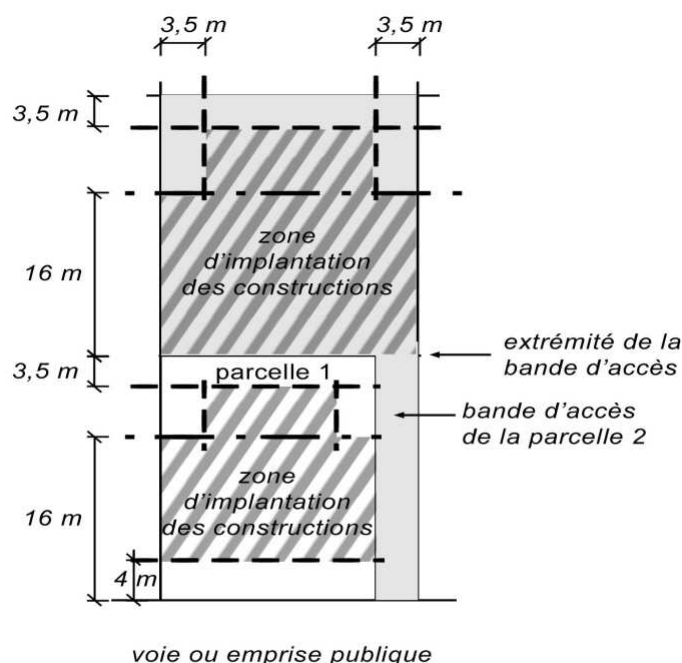
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,50 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtiage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m par rapport aux limites ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU.

D'autre part, les **débords de toiture et corniches** sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum, sauf en cas d'implantation en limite.

Schéma explicitant les règles d'implantation des constructions :



ARTICLE UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UC9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...) et les piscines découvertes.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et pour tout équipement public pour lesquels il n'est pas fixé de limite d'emprise.

ARTICLE UC10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée à l'égout de toute construction ne peut dépasser 5,50 mètres ; la hauteur absolue (faîtage) ne peut dépasser 7 mètres.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;
- en cas de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;
- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou immédiatement voisine et mitoyenne, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci *;
- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et pour tout équipement public.

10.3. La hauteur des **annexes indépendantes** de la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).
- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, seront préservés et entr etenus selon les prescriptions indiquées dans le rapport de présentation. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Toutefois, d'autres pentes et débords peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- en cas de modification ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement ;
- en cas de construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (notamment par captage de l'énergie solaire -par exemple verrières, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées...-).

11.2.2. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les façades à empilement de madriers.

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- Les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
 - Les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.
- Les façades seront de tons clairs ou soutenus, à l'exclusion du blanc et des couleurs vives sur de grandes surfaces ; en cas de ton pierre, les références sont les pierres de Frontenac et de Bourg.
 - Le bardage bois apparent est autorisé.

11.2.3. Menuiseries et serrurerie

- les menuiseries des fenêtres seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons foncés ;
- les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons foncés que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée, ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.4. Clôtures

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les haies végétales non monospécifiques, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murets maçonnés surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel ; la hauteur totale maximale est de 1,80 m ; l'ensemble est doublé ou non de végétal à l'intérieur ;
- les clôtures bois de 1,80 m de hauteur maximum.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg) d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les grillages métalliques doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 1,80m ;
- les clôtures bois de 1,80 m de hauteur maximum.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées (annexe n°2).

Voir rapport de présentation pour les prescriptions d'entretien des éléments de paysage à préserver.

11.2.5. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement au réseau de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE UC12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement (les places devant être disposées en parallèle) ;
- activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ; pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de plancher ;
- hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

12.3. Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UC13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus.

13.4. Dans toute opération portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 10% minimum de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif d'un seul tenant et planté.

13.5. Pour toute opération, 10% de la surface du terrain de l'opération sera aménagée en espaces verts.

13.6. Les zones de « plantations à réaliser » portées sur les plans sont obligatoires et à réaliser ainsi qu'il est précisé dans les orientations spécifiques d'aménagement correspondantes : à défaut d'autres spécifications, il s'agit de bandes de 10m de large minimum constituées d'un mélange d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Ces zones plantées sont à entretenir : remplacer les sujets quand cela est nécessaire, tailler, débroussailler.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 0,4 (40%).

14.2. Le COS ne s'applique pas aux constructions et aménagements de bâtiments publics ou infrastructures publiques.