

ZONE UC

La zone UC comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°11, présentée dans le dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Cuisine dédiée à la vente en ligne

UC I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...) et qu'elles soient intégrées dans le même volume que la construction principale.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 40 m²
- Les piscines enterrées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 80 m²

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée

UC I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions à l'article I.12.
- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les châteaux d'eau
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'au moins un arbre pour 200 m².

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

II.1.2 – Aspect extérieur

A) Façades (ouverture)

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Les aménagements ou les extensions des constructions existantes devront respecter le caractère architectural de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifée avant la loi du 15 juin 1943.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas en cas de projet d'architecture contemporaine dont l'insertion dans le paysage urbain aura été particulièrement étudiée.

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifée avant la loi du 15 juin 1943.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

B) Toitures

Les toitures seront identiques à celle des bâtiments originels de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943, à l'exception des vérandas.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait, conformément à l'implantation des constructions de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

En cas d'extension, les constructions s'implanteront, soit à l'alignement dans le prolongement de la construction existante, soit en retrait, en respectant la même distance à l'alignement que la construction existante.

Règles particulières

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 60 mètres par rapport à l'axe de l'A 104.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum (sauf en cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, le retrait devant alors être respecté).

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante et de façon à ne pas réduire la distance existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul et à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 2 mètres.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

Les clôtures de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édiflée avant la loi du 15 juin 1943 devront être préservées ou refaites à l'identique en façade. En limites séparatives, la hauteur sera de 1,70 m maximum.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les piscines enterrées ou non seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Sous-zone UCa

Les clôtures en façades principales sont interdites.

Elles sont autorisées sur les limites séparatives et seront constituées en grillage rigide de 1,80 mètres de hauteur et pourront être occultées par un pare-vue ajouré verticalement de même couleur ou par une haie végétale.

Les parcelles côté rue, côté façades pourront être plantées d'arbustes de petites tailles (hauteur 0,80 mètre), sans obstruction des vues.

Les haies existantes devront être taillées à 0,80 mètre de hauteur.

Toute réalisation de clôture sera soumise à déclaration et autorisation.

Aucun ouvrage de quelque nature que ce soit n'est accepté en bordure de rue (voir prescription graphique bordure de rue et clôtures).

UC II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprise entre 35° ; 45°
- 8 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes comprises entre 35° ;
- 3 mètres hors acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.

Dans le périmètre de l'OAP 10

Les hauteurs maximales des bâtiments existants doivent être maintenues et ne doivent pas être dépassées à l'occasion de travaux de constructions nouvelles, reconstructions ou de travaux sur l'existant.

II.2.2 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

UC II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes.

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs.

Bureaux

- Une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UC III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

UC III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif, quand il existe, tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Un niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets, accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.