

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 fermés, assez densifiés, avec un parcellaire de petite taille. Le bâti est implanté en retrait de la voie. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

La Zone UC comprend un secteur UCa constitué de grandes parcelles, sur lesquelles le bâti est implanté en milieu de parcelle, de manière diffuse. La continuité visuelle est assurée par les grands murs de clôture en pierre.

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

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les ravalements et réparation totale de la toiture sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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,
- 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
- En absence de défense incendie suffisante aucune autorisation de construction ne peut être autorisée.

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.
- L'extension des bâtiments existants dans un volume identique à celui de l'existant.
- 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.

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

Rappel

Les dispositions de l'article R 111-4* du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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.

Rappel

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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 doit être raccordée 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 au règlement sanitaire départemental 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.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 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

- Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UC :

- Les constructions existantes étant implantées majoritairement en retrait de la limite de la voie, les constructions seront implantées avec un recul compris entre 7m et 10 m par rapport à la limite de la voie. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Dans le secteur UCa :

- Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite de la voie et dans une profondeur de 40 m par rapport à la limite de la voie. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Les extensions contiguës aux constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone UC :

- Les parties de construction 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.

Article UC 8

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

- Pour les constructions dans l'ensemble de la zone, une distance minimale de 3 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

Dans la zone UC :

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la propriété.
- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.

Dans le secteur UCa :

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété.

- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.

Article UC 10 **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions 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 ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.
- Un encuvement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre pour les combles est autorisé.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article UC 11 **Aspect extérieur des constructions**

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. Une plaquette du CAUE de La vallée de L'Aisne est annexé au 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 constructions à caractère innovant ne sont pas soumises aux règles suivantes.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 35 et 55 degrés sur l'horizontale. Il est possible de faire une extension dans le même volume que le bâtiment principal.
- 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.

2) Matériaux et couleurs

Dans la zone UC :

- 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, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte

Dans le secteur UCa :

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.

Dans toute la zone :

- La pente de toiture des vérandas visibles de l'espace public doit être identique à la pente de la construction principale. Les couvertures des vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide auront les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

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.
- Le clin et le bardage bois naturel est 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. Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc, 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 visibles de l'espace public doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- 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

Dans la zone UC :

- les clôtures sur rue doivent être constituées d'un muret recouvert d'un enduit taloché de même teinte que la construction principale surmonté d'une grille à barreaudage vertical et droit, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les clôtures séparatives doivent être constituées d'une haie doublée d'un grillage.
- La partie supérieure des portails devra être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Les portails doivent être soit en bois peint, soit métallique peint, soit en PVC blanc, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical avec ou non des panneaux pleins en partie basse.

Dans le secteur UCa :

- Les murs de clôtures sur rue existants en pierre de taille ou moellons doivent être conservés. En cas de démolition, ils doivent être refaits à l'identique.
- les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées d'une haie doublée d'un grillage.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou 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 sont admis à condition qu'ils fassent partie intégrante de la toiture (au nu de la toiture).

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,

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.