ZONE UC

Article 11 modifié

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

La **zone UC** correspond aux secteurs occupés par des constructions à usage d'habitat dense dont les gabarits collectifs sont régis par une hauteur plafond des bâtiments qui est devenue une donnée essentielle pour la gestion de la zone.

C'est la zone qui reconnaît les parties d'habitat les moins susceptibles d'évoluer.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :
Toutes les occupations du sol non admises à l'article UC 2

En matière de démolitions :
Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

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

RAPPEL :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).

SONT ADMIS :

- La reconstruction d'aspect et de SDP identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- La modification ou l'extension des installations classées existantes nécessaires au chauffage des immeubles qu'à condition qu'elles induisent une diminution des nuisances ou des dangers que ces installations provoquent.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les aménagements et extensions mineures et les reconstructions à l'identique des bâtiments ayant subi des dommages.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.
Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ACCES :
Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :
Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.
Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.
Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement
Eaux usées
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdites.

Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.
Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.
Enfin, si **une marge de reculement** figure aux documents graphiques, tout bâtiment nouveau devra être implanté au-delà de cette marge. Si **des marges de reculement** figurent aux documents graphiques, la première marge fixe la limite de la zone *non ædificandi*, les marges suivantes fixent les limites des zones d'isolement où l'habitat est interdit ou soumis à des prescriptions particulières d'isolation phonique de même que les immeubles de bureaux et les bâtiments publics.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

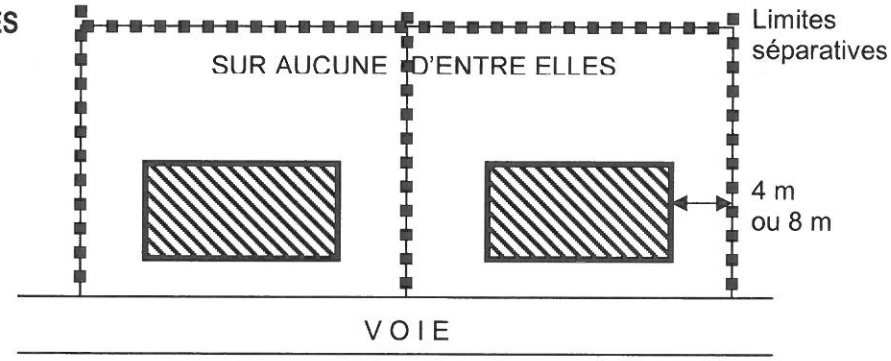
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions sont édifiées :

- sur aucune limite séparative



Si elles comportent des vues principales, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon faisant face à la limite intéressée avec un minimum de 8,00 m.
Si elles ne comportent pas de vues principales et que la façade ou le pignon ne dépassent pas une largeur de 12 m, cette largeur pourra être réduite de moitié avec une distance minimum de 4 m.

EXEMPTIONS :
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants. Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre tout point des deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment le plus élevé.
Toutefois, la distance minimale entre tout point des constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres.
Les bâtiments implantés en recouvrement ne sont pas assujettis à cette règle, sous réserve que le bord des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail soit situé à 4 mètres au moins de la zone de recouvrement. Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.
Cette emprise n'est également pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du présent règlement.
Les bâtiments « barres » ne doivent pas avoir plus de 60 mètres de longueur.

EXEMPTIONS :
Cette emprise ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Hauteur relative par rapport aux voies.
La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance les séparants de l'alignement opposé augmentée, si elle existe, de la marge de reculement figurant aux documents graphiques lorsque celle-ci est libre de construction.
Hauteur relative par rapport aux limites séparatives.
La hauteur des constructions ne peu excéder la plus courte distance la séparant des limites séparatives lorsque la façade intéressée comporte des baies servant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Dans le cas contraire et si cette façade ne mesure pas plus de 12 m de longueur, la hauteur peut atteindre le double de cette distance.
Hauteur plafond.
La hauteur des immeubles au faîtage ou à l'acrotère mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m au faîtage.

EXCEPTIONS :
Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire 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 et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. De plus, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux hertziens régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par cage d'escalier.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- L'emploi de matériaux sans enduit sont interdits.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent

faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).

- Au cas où le bâtiment projeté présente une façade sur rue de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra se composer en respectant le rythme des façades des bâtiments bordant la voie.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les clôtures bordant les voies auront une hauteur maximum de 1,8 mètre.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Largeur des accès :	sens unique : 2,50 mètres, double sens (moins de 30 voitures) : 3,50 mètres, double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 mètres.
Dimension des places :	longueur : 5,00 mètres, largeur : 2,30 mètres.

GENERALITES

Habitat : 50% de la SDP avec un minimum de 1,5 place par logement et une place par studio + 1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif par tranche de 10 logements.
Il sera aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Services et activités : 60% de la surface de plancher.
Rampes : elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,10 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- 50% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de parking.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.