CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC est une zone urbaine à caractère d'habitat, résidentiel et d'activités artisanales et commerciales mixtes. Elle correspond au développement récent de la commune en épaississement et en extension du centre ancien.

La zone présente un sous secteur UCa.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- Les exploitations agricoles.
- Les éoliennes individuelles.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UC11.1 au 1er alinéa.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.

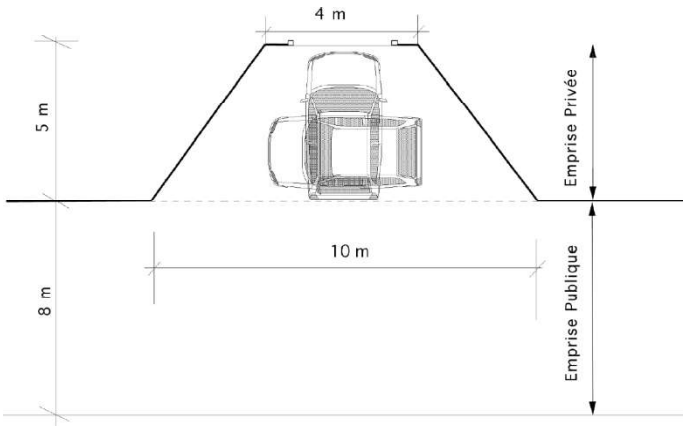
- Les constructions à usage d'activités, de commerces compatibles avec l'habitat.
- Les extensions des activités industrielles et artisanales existantes.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage , toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :

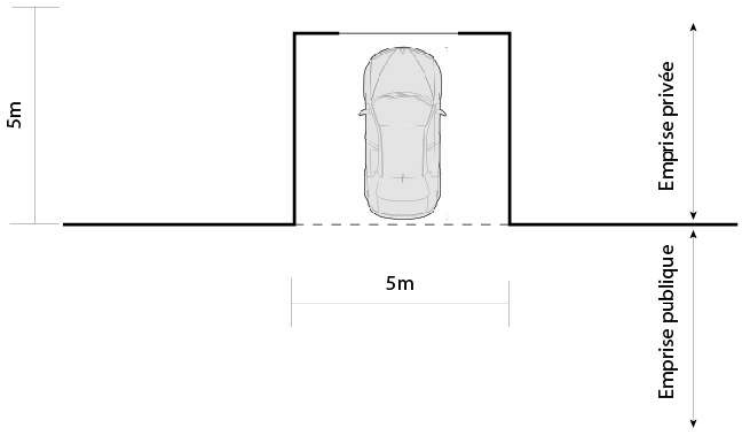


En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

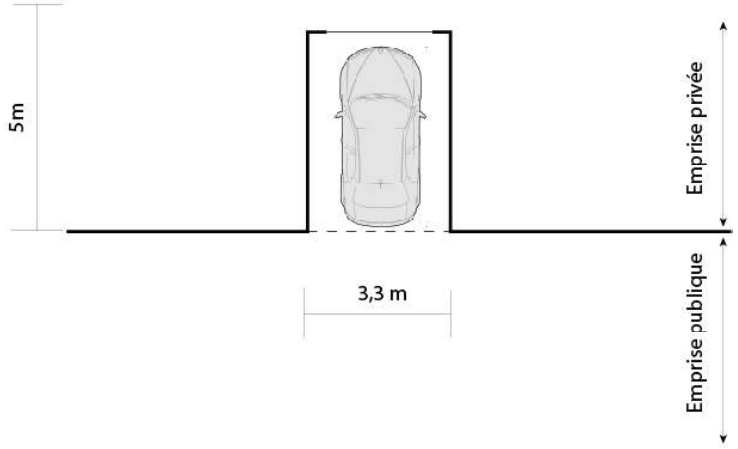
Au sein du secteur UCa, les terrains présenteront des entrées carrées de 5 m de profondeur et 5 mètres de large.

Schéma explicatif, vue en plan :



En zone UCa, la largeur de l'entrée pourra être ramenée à 3,3 m pour les logements locatifs sociaux ou en location-accession.

Schéma explicatif, vue en plan :



- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie...).

- **Voirie :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Au sein de la zone UCa, les largeurs suivantes s'appliquent :

- 5m pour les bandes de roulement à double sens
- 4m pour les bandes de roulement à sens unique et voies en impasse

Au sein de la zone UCa, dans le cas de voies en impasse, sous réserve qu'elles soient inférieures à 100 mètres, et qu'une aire de présentation des conteneurs à ordures ménagères déportée soit réalisée à leur entrée de façon à ce que le camion de ramassage n'ait pas à s'engager dans ces voies, il pourra être dérogée à la mise en œuvre d'une place de retournement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain y compris les cuves de combustibles.

- **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement :**

  - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

  - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

Les citernes de collecte d'eaux pluviales doivent être enterrées ou dissimulées par un écran végétal et ne doivent pas être visible du domaine public.

  - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

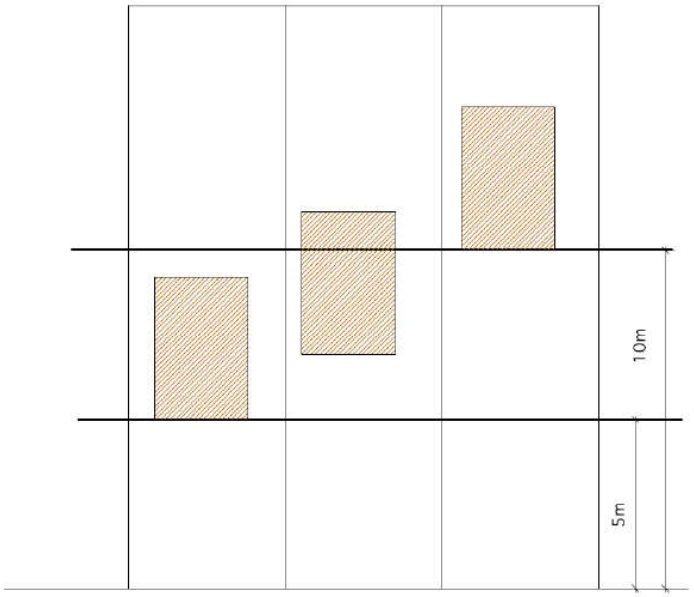
Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif doivent avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

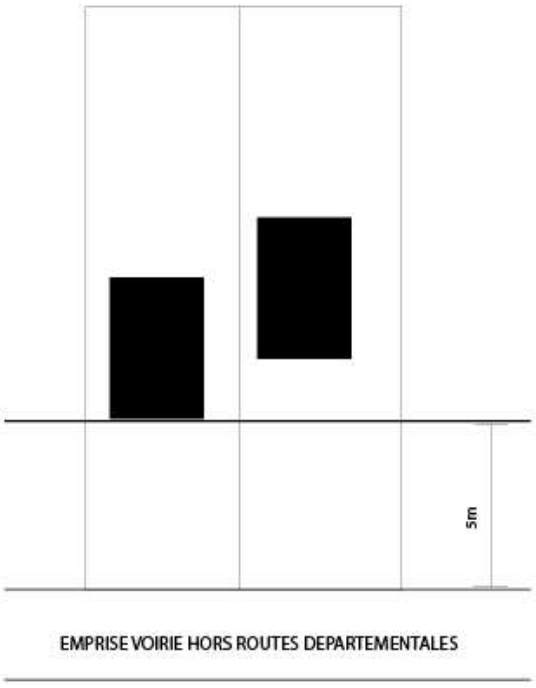
Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 10 mètres entre la limite de l'emprise de la voie publique et le point le plus proche de la construction.

Schéma explicatif, vue en plan :



Au sein de la zone UCa , les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres entre la limite de l'emprise de la voie publique et le point le plus proche de la construction.

Schéma explicatif, vue en plan :

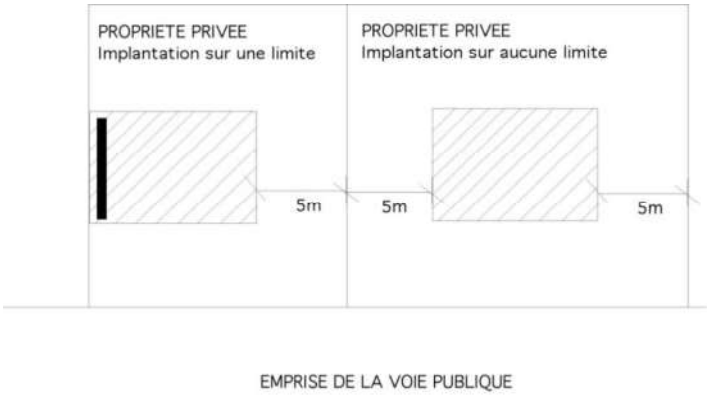


Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable, tout en respectant le recul existant par rapport à l'emprise publique et en ne venant pas le réduire.

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

Les constructions nouvelles seront implantées sur une des limites séparatives, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction (au faîtage) divisée par deux (d=h/2) sans être inférieur à 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



En zone UCa, les logements locatifs sociaux ou en location-accession pourront être implantés sur deux limites séparatives.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, tout en dérogeant à la règle ci- dessus énumérée.

Les annexes pourront être implantées sur deux limites séparatives lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction.

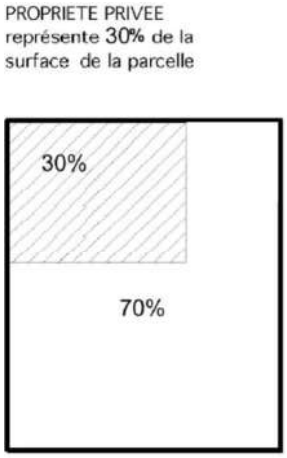
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :



L'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions des constructions à usage d'autres activités ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande.

Au sein de la zone UCa, l'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions des constructions à usage d'habitation des logements locatifs sociaux ou en location accession pourront avoir une emprise au sol de 40% de la surface du terrain objet de la demande.

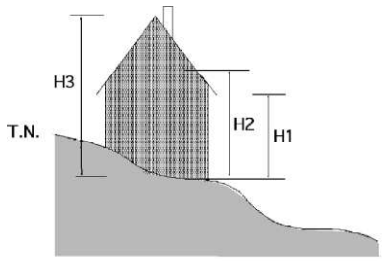
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes hors tout ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain initial.

La hauteur des constructions à usage d'autres activités hors tout ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

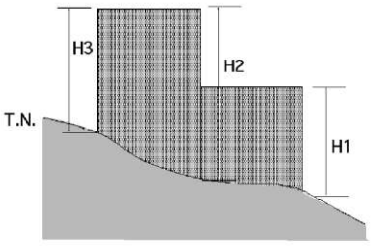
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



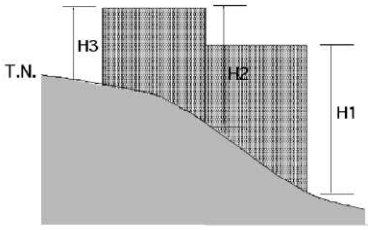
H2 < H1 < H3

H3 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au Sol Naturel (T.N.) du Terrain



H1 < H3 < H2

H2 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au Sol Naturel (T.N.) du Terrain



H3 < H2 < H1

H1 est la hauteur maximale de la construction à déclarer par rapport au Sol Naturel (T.N.) du Terrain

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

- **Aspect extérieur :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

- Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de parpaings, de briques creuses ou autres matériaux destinés à être enduits, de bois et faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions, non régionales, non vernaculaires et leurs architectures pastiches (chalet savoyard, maison Bretonne, màs de Provence…) sont interdites.

  Les pignons feront l'objet sur tout ou partie d'un traitement par un essentage d'ardoises, de tuiles, de bois naturels, peints ou lasurés.

- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Les caves enterrées et le stationnement automobile en sous-sol sont autorisés.
- Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc……) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte. Les panneaux solaires pourront être implantés en toiture ou en mur à la condition d'être intégrés à la construction soit dans un essentage du pignon ou du mur, soit dans la pente de la toiture.
- En zone UCa, les pignons feront l'objet sur tout ou partie d'un traitement :
  - par un essentage d'ardoises,
  - par un essentage de tuiles,
  - par un essentage de bois naturel, peint ou lasuré
  - par un enduit.

- **Toitures :**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation individuelle ou collective et leurs annexes sont au minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 30% maximum de la surface couverte finale de la toiture.

Les garages et les appentis peuvent être à une pente.

Au sein de la zone UCa, les toitures terrasses sont autorisées.

- Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :
  - en ardoises naturelles ou similaires.
  - ou en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique, de teinte rouge à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires.
  - ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
  - La pente des toitures sera supérieure à 30° et inférieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
  - Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces du bâtiment d'au moins 25 cm.
  - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UB 11.1, seront implantées au sol.
  - Pour les bâtiments à usage d'autres activités et les équipements à vocation publique, les toitures en bac- acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre, la pente de toiture est libre.

- **Clôtures, Murs :**

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

- Clôtures sur emprises publiques :
  - les clôtures mixtes : minérales et végétales champêtres
  - les clôtures végétales champêtres telles que décrites à l'annexe paysagère.

- Clôtures sur propriétés voisines :
  - Les clôtures, sur propriétés voisines, sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives champêtres, telles que décrites à l'annexe paysagère. Les clôtures en bois sur poteaux de bois sont autorisées.
  - Les clôtures minérales sont autorisées à la condition d'être dans les mêmes matériaux que la construction existante et dans le prolongement de celle-ci. Les clôtures en plaque de béton peint ou enduites sont autorisées.

Au sein de la zone UCa :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

- Clôtures sur emprises publiques :
  - Ces clôtures seront constituées de treillis soudés verts ou gris sur poteaux métalliques verts ou gris.
  - Ces clôtures pourront être doublées par une haie végétale (décrite à l'annexe paysagère) située à l'intérieur de la parcelle. La hauteur de cette haie ne pourra excéder 2 mètres.

- Clôtures sur propriétés voisines :
    - Ces clôtures seront constituées :
        - Soit de grillages verts ou gris sur poteaux métalliques verts ou gris.
        - Soit de treillis soudés verts ou gris sur poteaux métalliques verts ou gris.
    - Ces clôtures pourront être doublées par une haie végétale (décrite à l'annexe paysagère) située à l'intérieur de la parcelle. La hauteur de cette haie ne pourra excéder 2 mètres.

En cas d'installation de lames occultantes, elles seront de même teinte que le treillis ou le grillage.

- Vérandas :

  Elles doivent respecter les termes de l'article UC11.1

  Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine publique. La pente de toiture doit avoir un minimum de 10°.

- Abris de jardin :

  Ils doivent respecter les termes de l'article UC11.1.

  La hauteur maximale est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m2. Les abris de jardins seront implantés sur la partie arrière, derrières les constructions et non visibles depuis le domaine publique, ils pourront être masqué par une haie champêtre ou des plantations grimpantes.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :

2 places pour 60 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

Selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 2 personnes.

- en commerces :

1 place pour 30m2 de surface de vente avec un Minimum de : 2 places

- en activités :

1 place par tranche 50m2 de surface de plancher avec un minimum de : 5 places

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété. Pour les constructions à usage d'autres activités la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

- Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:
  - d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
  - d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 300 m2 d'espaces verts,
  - d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 200 m2 d'espaces verts.
- La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UC 11.1
- La bande de recul fixée à l'article UC6 sera obligatoirement planté de trois arbustes
- Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.