

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC est une zone urbaine à caractère d'habitat récent au caractère urbain distendu. Elle correspond au développement récent en bouclage et en périphérie de l'urbanisation ancienne, sous forme d'opérations groupées de lotissement ou d'opérations individuelles.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - 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 .
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles
- 1.7 - Les bâtiments industriels
- 1.8 – Les bâtiments artisanaux
- 1.9 - Les nouveaux équipements recevant du public.

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

- 2.1 - Les extensions, réhabilitation de bâtiment public existant, 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.
- 2.2- 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.
- 2.3 - La reconstruction 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.
- 2.4 – Les habitations situées dans le couloir de nuisances sonores de la voie ferrée devront faire l'objet d'isolement acoustique des façades conformément aux réglementations en vigueur (L571-10 du code de l'environnement).

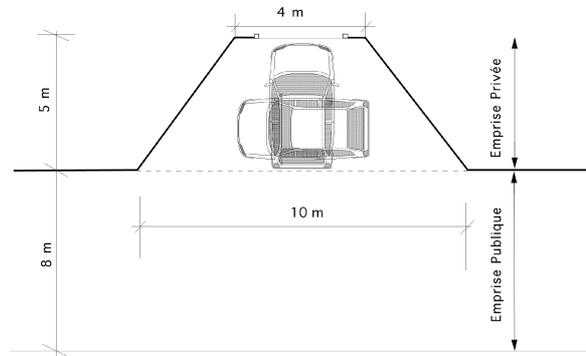
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Schéma Explicatif , vue en plan :



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.

3.1 - Accès :

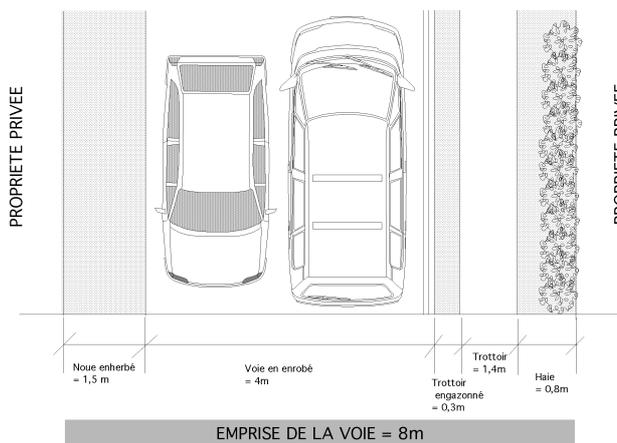
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent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

3.2 - 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.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - 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.

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, 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.

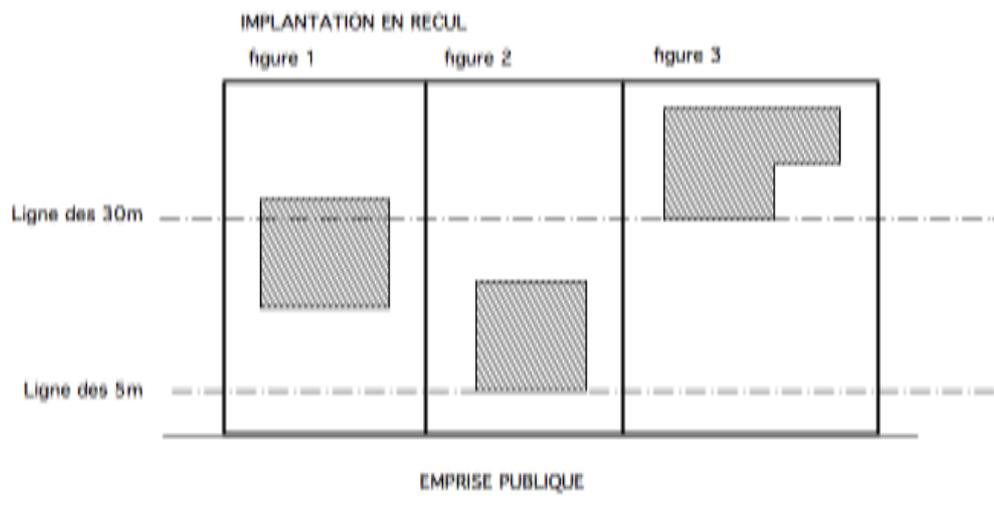
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie de desserte publique ou privée et en recul maximum de 30 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable.

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

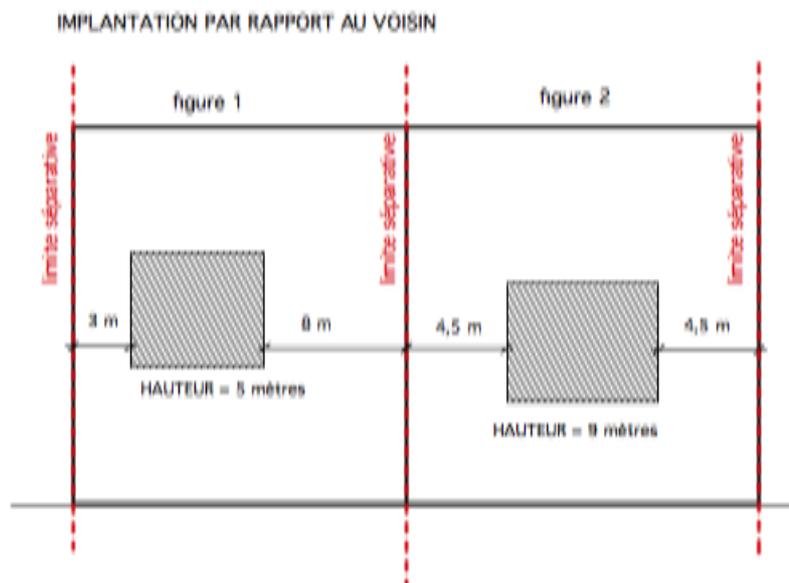
Les constructions nouvelles principales doivent être implantées en recul des limites séparatives.

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 divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions nouvelles annexes de moins de 20 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage par rapport au terrain initial, peuvent être implantées soit en limite, soit en recul des limites séparatives.

En cas de recul des limites, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt.



Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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 leurs extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 9 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.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent 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 soit de nature à porter atteinte au site et paysage.

Le stationnement en sous sol, sont interdits.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes, le blanc reste à proscrire. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales sont interdites (chalet savoyard, mas de provence, maison bretonne...)

Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
 - Les parpaings d'aggloméré ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints de couleurs vives.
 - Les essentages de panneaux solaires (photovoltaïque)

11.1.2 - 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 150 centimètres en

plus ou 150 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires

- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures sont 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 longueur totale de la toiture.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires dans la teinte, l'aspect et le vieillissement.
- ou en tuiles plate ou mécanique, de teinte rouge à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans la teinte, l'aspect et le vieillissement
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- ou en toiture végétalisée
- La pente des toitures sera comprise entre 30° et 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 sur quatre du bâtiment d'au moins 20 cm.

- 11.2.2 - Pour 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.

- 11.2.3 – Les fenêtres de toit et les capteurs solaires s'inscriront dans la pente de la toiture.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale de la haie est fixée à 2 mètres et la hauteur du grillage à 1,80 mètres.

La hauteur de la clôture minérale est fixée à 1,80 mètres

- 11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont :

- les clôtures mixtes : minérales et végétales,
- les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle et ne doivent pas dépasser 30% de la longueur de la clôture, le reste étant traité en clôture végétale ou mixte. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brute ou peinte ou engravillonnée ou enduite sont interdits.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

11.4 - Vérandas :

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

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

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

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 SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de SHON 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.

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

- 13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UC 11.1

- 13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UC 13.1.1 et UC 13.1.2. et devra permettre la création de noues végétales permettant l'absorption des eaux pluviales de la voie commune de desserte.

- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UC 11.1.
Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement

- 13.4 - 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.