

REGLEMENT DE LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone où l'habitat s'est développé spontanément le long des voies. Dans certains secteurs, le réseau assainissement -eaux pluviales- n'existe pas, dans l'attente de celui-ci ou en raison de l'éloignement des quartiers par rapport aux services, il convient de limiter leur densification.

Elle comporte un secteur de zone UCa qui dispose de règles d'emprise au sol et de coefficient d'occupation du sol différent.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1. - Les constructions et installations classées soumises à autorisation, **sauf** les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :

- a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- d) l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

1.2. - Les établissements industriels.

1.3. - Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.

1.4. - Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.

1.5. - Les carrières.

1.6. - Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.7. - Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.8. - Les démolitions sans autorisations.

1.9. - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan, sans autorisation.

1.10. - A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'eau potable, tout dépôt, puisard, puits, fosse, construction ou activité susceptible d'apporter à la nappe, sous forme solide, liquide ou gazeuse, des pollutions bactériologiques, physiques ou chimiques.

1.11. - Toute construction sous les lignes hautes tensions (400KV, 225KV et 90KV).

Article UC 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. - L'agrandissement ou la transformation des établissements agricoles, industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2.3. - A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

2.4. - Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une emprise publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination selon les prescriptions mentionnées en annexe.

Toutefois, des caractéristiques réduites pourront être admises pour intégrer des constructions nouvelles au bâti traditionnel ancien.

En tout état de cause, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.2. - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.3. - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.4. - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.5. - Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.

Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. - Assainissement

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence du réseau public, toute construction ou installation doit être pourvue d'un système **individuel** réglementaire pouvant être raccordé au réseau public dès qu'il sera réalisé, le branchement sur le réseau étant obligatoire dans les deux ans suivant sa réalisation.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (qu'il soit enterré ou de surface), en respectant ses caractéristiques.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires et à leurs frais, en cas de construction ou de reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. - Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain au réseau d'électricité et télécommunications depuis le domaine public.

4.4. - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune caractéristique n'est exigée pour la constructibilité d'un terrain en ce qui concerne sa superficie à condition que le terrain soit desservi par le réseau collectif d'assainissement eaux usées, eaux pluviales.

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement -eaux usées-, il doit avoir une superficie de 1 000 m² minimum.

Si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement -eaux usées-, mais pas desservi par le réseau d'assainissement -eaux pluviales-, il doit avoir une superficie de 900 m² minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants et à la construction d'annexes.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait d'au moins cinq mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

6.2. - Des implantations autres peuvent être autorisées lorsque les constructions déjà édifiées sur la parcelle elle-même ou sur l'une des parcelles riveraines ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe 6.1.1.

6.3. - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1.1 peuvent être autorisées pour des bâtiments annexes ou présentant un intérêt architectural.

6.4. - Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 50 mètres de l'alignement de la voie publique.

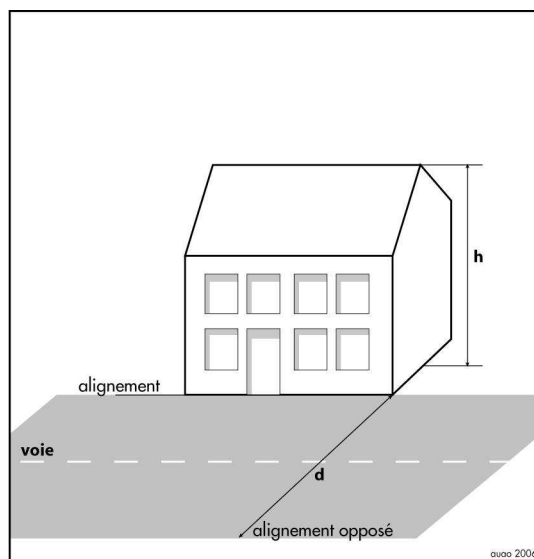
6.5. - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle est à prendre en compte en fonction de la voie la plus large, sur une bande de 20 mètres en retour sur la voie la moins large.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

Croquis indicatif

$$d \geq h$$



Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h / 2 \geq 3$ m).

7.2. - Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h / 2 \geq 3$ m).

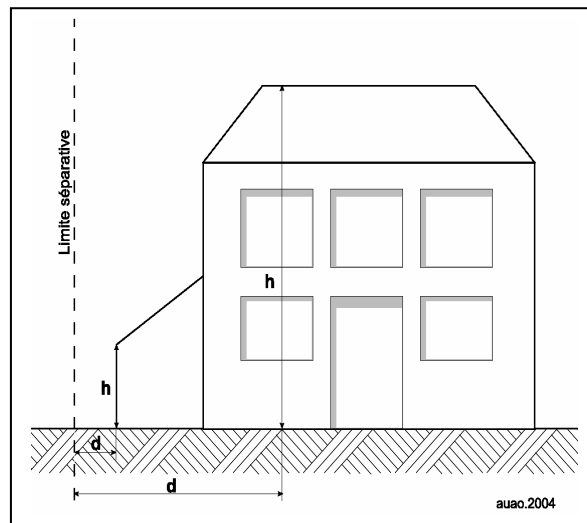
Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres en limite séparative et d'une hauteur maximale de 5 mètres.
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. - Une implantation différente pourra être admise :

- pour les extensions limitées à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.
- en cas d'aménagement de bâtiments existants lorsque l'implantation initiale n'est pas conforme.
- pour les abris de jardin si ceux-ci n'excèdent pas 12m².

Croquis indicatif
 $d = h / 2 \geq 3 \text{ m}$

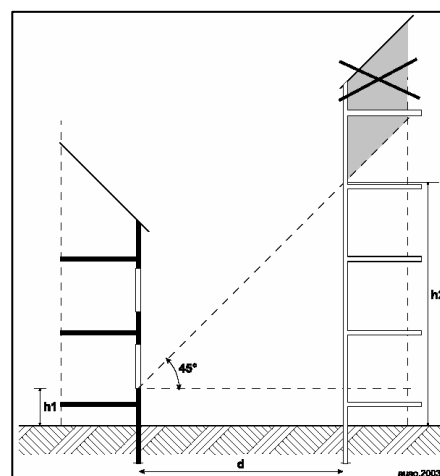


Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

8.2. - La distance entre les constructions principales non contiguës, ne doit jamais être inférieure à 6 mètres.

Croquis indicatif



Article UC 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. - L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

9.2. - L'emprise au sol des autres bâtiments ne peut dépasser
- 40 % de la surface du terrain dans l'ensemble de la zone,

Article UC 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale de toute construction, calculée à partir du niveau du sol naturel, est de 10 mètres au faîtage. Les constructions ne peuvent excéder 3 niveaux dont 1 niveau de combles aménagés (R + 1 + C).

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, pylônes, etc..

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et de grande hauteur tels que : château d'eau, etc...

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. - Les clôtures sur voies, d'une simplicité de forme et d'aspect, seront d'une hauteur totale maximum de 1,70 mètres. Elles devront permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets E.D.F. - G.D.F., boîtes à lettres etc...).

En façade sur voies, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

En limite séparatives, la hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 2m.

A l'ouverture du portail d'entrée pour véhicule, ses battants ne doivent pas surplomber le domaine public.

11.3. - Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés pourront être exigés.

Article UC 12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins à prendre en compte sont :

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement doivent, par logement, être aménagées sur la propriété.

12.2. - Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation :

- En plus des deux places de stationnement par logement, il sera prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements au moins avec 1 place handicapé par tranche de 10 logements.

12.3. - Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- Une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au minimum une place couverte par logement qui doit constituer un élément bien intégré à la composition de l'aménagement.

Des garages à vélos devront être prévus.

12.4. - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette sur la propriété en dehors de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.5. - Pour les établissements commerciaux autres que salles de spectacles et hôtels :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement quand celle-ci dépasse 150 m².

12.6. - Pour les autres constructions autres que celles visées aux alinéas précédents :

- Un nombre suffisant de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction.

Article UC 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins cinq arbres par parcelle.

13.2. - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

13.3. - Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface de plancher hors oeuvre de plus de 1000 m², 10% de la surface du terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de hautes tiges. Cette superficie sera d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers.

Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

13.4. - Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver ; ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone :

14.1. - Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

Dans l'ensemble de la zone (excepté dans le secteur UCa) :

14.2. - Le coefficient d'occupation du sol est de 0,2

14.3. - Le C.O.S. est porté à 0,4 pour les constructions à usage commercial, artisanal, d'activité, d'entrepôt, ou de bureaux.

Dans le secteur UCa :

14.4 - Le coefficient d'occupation du sol est de 0,15.

14.5. - Le C.O.S. est porté à 0,2 pour les constructions à usage commercial, artisanal, d'activité, d'entrepôt, ou de bureaux.

14.6 - Si une partie est détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, pendant un délai de dix ans, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.