Chapitre 3. Règlement de la zone Uc

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'Article R 123.5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés suffisamment équipés de tous les réseaux collectifs ou en cours de réalisation pour recevoir des constructions.

Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui

accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

Une partie de la zone Uc est située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE Uc.1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Uc. 1.1 : Sont interdites :

- La création de nouvelles installations d'activités industrielles
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- Les dépôts de ferraille, de déchets d'ordures et de véhicules désaffectés,
- L'ouverture de carrière
- Les stands et champs de tir
- Le camping et la pratique du camping de façon isolée
- Les bungalow/ type algéco, mobil home, matériels de camping, sauf autorisation exceptionnelle,
- Les discothèques et nightclubs
- les installations de loisirs, parcs d'attractions permanents, gênants pour le voisinage.

ARTICLE Uc.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

Uc. 2.1 : Les constructions : habitat et ses annexes, hangar, équipement collectif, équipement d'infrastructure, équipements d'intérêt général, commerce ou artisanat, bureau ou services, stationnement, sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et urbain de la zone.

Uc. 2.2 : Les lotissements à usage d'habitation à condition qu'ils s'harmonisent avec le caractère du secteur.

Uc. 2.3 : Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que l'aménagement ou l'extension limitée des installations existantes, à la condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles et s'harmonise avec le caractère du centre-ville et les milieux environnants.

ARTICLE Uc.3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Uc. 3.1 : Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (obtenu éventuellement par application de l'article 682 du Code civil).

Uc. 3.2 : Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8m de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux opérations qu'elles devront desservir.

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

Uc. 3.4 : Lorsque le terrain, ou sa partie constructible définie à l'article 5 ci-après, n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Uc. 3.5 : Le nombre des logements autorisés peut être limité en fonction des caractéristiques des accès.

Uc. 3.6 : L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50m de hauteur.

ARTICLE Uc. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

Uc. 4. 1 : Eau, électricité et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie, télécommunications).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Uc. 4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux vannes ménagères ou eaux usées

Uc. 4.2.1 : Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif / unitaire. A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur des réseaux publics et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux. Les eaux usées doivent être traitées avant rejet et évacuées conformément aux exigences réglementaires en vigueur.

Uc. 4.2.2 : L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

Uc. 4.3 : Rejet des eaux pluviales ou issues de drainage

Les aménagements, à la charge du pétitionnaire, réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

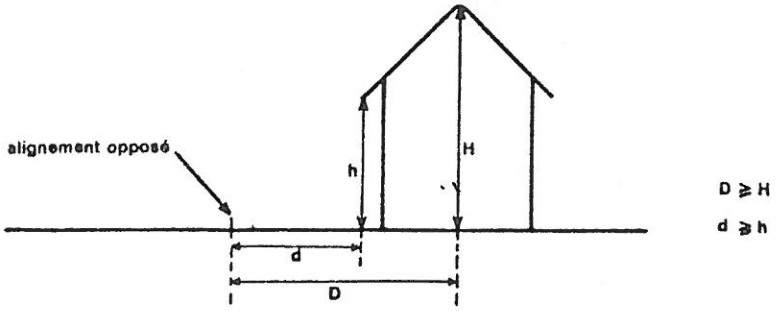
ARTICLE Uc.5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

Uc. 5.1 : Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, les terrains doivent : faire l'objet d'une étude d'assainissement permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et de répondre aux aptitudes des sols à la parcelle. Cette étude permettra de déterminer la superficie de terrain nécessaire pour la construction.

ARTICLE Uc.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Uc. 6.1 : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement.

Uc. 6.2 : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Uc. 6.3 : Des implantations à moins de 5m de l'alignement peuvent être autorisée dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

Uc. 6.4 : Dans le cas de travaux de réhabilitation de l'existant, l'alignement doit être conservé.

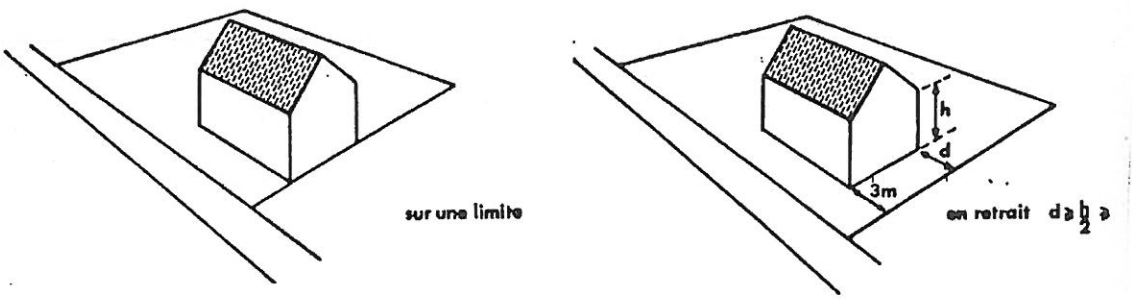
Uc. 6.5 : L'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m prises à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m2 peut être autorisée.

ARTICLE Uc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Uc. 7.1 : Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6m à l'égout du toit sur cette limite.

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales et un minimum de 3m dans les autres cas.

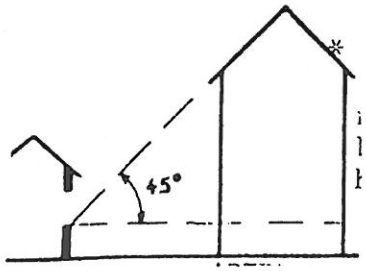


Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Uc.7.2.1 : Les constructions annexes implantées en limite séparative ne pourront présenter une hauteur supérieure à 3,50m.
Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

ARTICLE Uc.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités 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.



La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3m.

ARTICLE Uc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE Uc.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Uc. 10.1 : La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol existant, ne doit pas excéder trois niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut-être ajouté un niveau de combles habitables.

Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 12m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

ARTICLE Uc.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m, au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation, spécialement en ce qui concerne les ouvertures, l'enduit et la teinte.

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisés en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°). Les toits à la Mansard sont interdits sur les constructions ne comportant qu'un simple rez-de-chaussée.

Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions principales.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Le soubassement des clôtures grillagées ou à écran végétal ne doit pas dépasser 0,60 m. l'emploi de panneaux translucides colorés est interdit sauf s'ils ne sont pas visibles de la rue. Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m. Elles sont interdites en façade et dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Des adaptations, spécialement en ce qui concerne les toitures, peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE Uc.12 : CAPACITE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes.

Uc. 12.1 : Pour les constructions nouvelles, il est exigé au minimum :

- pour les immeubles à usage d'habitation collective, une place par tranche de 8Om2 de plancher hors œuvre avec au minimum une place par logement.
- Pour les habitations individuelles il est exigé 1 places de parking en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500m2 de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente,
- Pour les bureaux, cliniques, hôtels, restaurants, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre,
- Pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Uc. 12.2 : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

ARTICLE Uc.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Uc. 13.1 : Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces libres communes des lotissements doivent être plantées.

Uc. 13.2 : les arbres de haute tige doivent être conservés et l'implantation des constructions étudiées en conséquence.

En cas d'impossibilité de conserver les arbres, il devra en être replanté un nombre identique.

Uc. 13.3 : les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Uc. 13.4 : dans les lotissement d'au moins un hectare, 10% au moins de la superficie totale doivent être traités en espaces collectifs et plantés.
Toutefois, à la demande ou après accord de l'autorité qui délivre le permis l'aménagement d'espaces collectifs pourra être remplacé par des plantations d'alignement.

ARTICLE Uc.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Uc. 14.1 : Le COS est de 0,3. Il est porté à 0,6 dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Il n'est pas applicable :

- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- Aux équipements d'infrastructure, équipements d'intérêt général
- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.