

T I T R E 11

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

-:-:-:-:-

La zone UC est une zone urbaine à caractère résidentiel destiné principalement à accueillir des constructions individuelles.

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

ARTICLE UC 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits -

Sont interdits :

- 1 - Les installations classées (\*) lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- 2 - Les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
  - les affouillements ou exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l'article R 442.2.
  - toutes installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
    - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
    - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage au domicile pendant la période de non utilisation.
  - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures...), dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété et qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
- 3 - L'ouverture de toute carrière.
- 4 - Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 5 - La construction de nouvelles fermes.

ARTICLE UC 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales -

- 1 - La transformation ou l'agrandissement des installations classées et des dépôts existants est interdit, sauf si les travaux projetés doivent avoir pour effet de réduire leurs nuisances.

.../...

2 - La construction de bâtiments agricoles complémentaires d'une exploitation existante dans l'agglomération est autorisée, toutefois, si ces bâtiments donnent lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage) la délivrance des permis de construire peut être subordonnée à des prescriptions particulières de façon à rendre la construction compatible avec la destination de l'ilôt.

3 - La création ou l'extension d'installations classées répondant aux besoins quotidiens des ménages (stations services, parc de stationnement, chaufferie, etc...) est autorisée si leur taille est suffisamment réduite pour ne pas compromettre la destination de l'ilot et du quartier à l'habitation et si l'aspect et le volume de la construction s'intègrent au caractère du voisinage.

4 - La réalisation des installations et travaux divers (\*) est soumise à autorisation comme édicté par le Code de l'Urbanisme (art. R 442.1 à R 442.13).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

### ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

#### I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### II - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf AP du 15.10.1976) et du matériel municipal de voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux -

#### 1 - Eau :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2 - Assainissement :

a) Eaux Usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Lorsqu'un réseau séparatif existe au droit de l'unité foncière, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC 5 - Surface et forme des terrains -

Sans Objet

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies -

1 - Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 4 m au moins de l'axe des voies, à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance.

Toutefois, en bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement sont prévues, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges telles qu'elles sont portées sur le plan, ou en arrière de celles-ci.

Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, la possibilité de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières (diminution des reculs sur axe, obligation d'implanter la construction à l'alignement, etc...)

2 - Règles de prospect :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontale de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées carrossables leur servant de desserte.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 m, le bâtiment à édifier

sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

3 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions ne dépassant pas 3 m de hauteur au faitage peuvent être implantées en limites séparatives.

Celles d'une hauteur supérieure peuvent également être implantées en limites séparatives, sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent ni la salubrité ni l'utilisation rationnelle des parcelles voisines.

2 - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Si l'implantation de ce bâtiment à construire est prévue sur une ou plusieurs limites parcellaires, la distance définie ci-dessus mesurée par rapport aux autres limites est ramenée à 3 m sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent ni la salubrité ni l'utilisation rationnelle des parcelles voisines.

3 - La distance de vue directe (\*) doit être égale à la différence d'altitude entre toute baie et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieur à 4 m.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (\*) -

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4m,. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation 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.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol (\*) -

Sans objet

ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions -

1) Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2) Hauteur maximale :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 à 18 m maximum dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de la section.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur

Le niveau du seuil du rez de chaussée au dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder le 1/4 de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau moyen du sol naturel.

En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs du raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :

1) Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25% de façon qu'en apparence la règle du 1/4 soit respectée par rapport aux niveaux du terrain après remblai.

2) Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au dessus.

## 2 - Forme des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect, en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande..) ou incompatible avec le site est interdit.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

## 3 - Matériaux et revêtements :

Les installations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrettes...) et les motifs fantaisistes notamment en béton moulé, sont interdits.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents.
- soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique...).

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les couvertures et bardages en tôles de fer sauf si celles-ci sont prélaquées sont interdits ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire. L'emploi des plaques ondulées en amiante ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

#### 4 - Couleurs :

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

#### 5 - Forme des toitures :

Les toitures des maisons individuelles doivent présenter une pente supérieure à 30° ou être réalisées sous forme de terrasses. Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments principaux.

Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

#### 6 - Clôtures le long du domaine public :

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 m de la limite de parcelle.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des murs soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts.

La hauteur moyenne n'excèdera pas 2 m et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.

L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.

Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdits.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

#### 7 - Publicité :

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au dessus de la corniche des immeubles ou égout des toitures.

### ARTICLE UC 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement -

#### 1 - Surfaces de stationnement :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement individuel,
- 1 place et demie par logement par logement dans les immeubles collectifs dont 1/3 banalisé.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors oeuvre.

c) Pour les établissements industriels :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manoeuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

d) Pour les commerces :

- 4 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente si elle est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

e) Pour les restaurants :

- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

f) Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire.

2 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme).

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

.../...

ARTICLE UC 13 - Obligation de réaliser des espaces verts -

- 1) Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.
- 2) Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- 3) Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- 4) De plus, dans les lotissements ou les groupes d'habitation, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droit doivent procéder à la plantation d'au moins 10 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les lotissements d'une superficie supérieure à 2 ha doit être prévu la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol -

ARTICLE UC 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol -

Le coefficient d'occupation du sol (\*) applicable aux unités foncières de la zone UC est égal à 0,4. Il est porté à 0,6 pour les constructions à usage d'activité.

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux projets d'extension de construction liée à l'amélioration de l'habitat, lorsque le dépassement du COS (affecté à la zone ou effectif) concerne une surface de planchers hors oeuvre inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Dans ces cas, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

ARTICLE UC 15 - Dépassement du COS (\*) -

Lorsque l'application des prescriptions de la section II (articles UC 3 à UC 13) rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le COS et si l'aspect architectural du projet, en harmonie avec le voisinage, est compromis par le respect du COS, le dépassement du COS peut être autorisé et la surface maximum de plancher est celle qui résulte de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Ce dépassement de COS est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332.1 et suivants et R 332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332.13 du Code de l'Urbanisme.