

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à des secteurs à vocation principale d'habitat. Cette zone se distingue de la zone UB par une densité relativement plus élevée.

La zone UC englobe l'ancienne ZAC dite des « Linas », ainsi que l'opération d'ensemble organisée autour de la rue Auguste Boulnat.

La zone UC est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UCa, caractérisé par une forte densité, les constructions sont soit implantées sur un parcellaire de faible largeur et d'une limite séparative à l'autre, soit sur une même parcelle d'une superficie importante,
- le secteur UCb, caractérisé par un tissu de faible densité, les constructions étant implantées au milieu de leur parcelle, en retrait par rapport aux limites séparatives et à l'alignement,
- le secteur UCc, qui correspond à un secteur d'équipements publics et commerciaux,
- le secteur UCd, organisé de part et d'autre de l'avenue du Fond Berçon et de la rue E. Degas, qui se caractérise par des constructions implantées la plupart du temps sur l'une au moins des limites séparatives, en retrait de l'alignement.

Article UC1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement,
- les constructions à usage de commerce et de bureaux sous réserve de l'article UC2,
- le stationnement des caravanes au sens des articles R 443-4 et R 443-5 du code de l'urbanisme.

Article UC2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UC1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Les constructions isolées (cf glossaire) à conditions que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 24 m² et que leur nombre soit limité à une par terrain.

Dans le secteur UCa

Les constructions à usage d'habitation à condition que la largeur de la façade de la construction donnant sur la voie de desserte n'excède pas 15 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation pour lesquelles la largeur de la façade donnant sur la voie de desserte excède 10m, il est exigé une transparence le long de cette façade (ex : porche ouvert ou fermé par une grille ajourée,...).

Dans les secteurs UCa, UCb, UCd :

Les constructions à usage de commerce et de bureaux à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m²,
- ils soient le complément de l'habitation du professionnel et n'occupent pas une surface hors œuvre nette excédant 50% de la SHON totale de la construction.

Dans le secteur UCc :

Les commerces et les bureaux à condition qu'ils soient implantés en rez-de-chaussée des constructions.

Les constructions à usage commercial à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 1500 m².

Les constructions à usage de bureaux à condition que leur SHON n'excède pas 500 m².

Article UC3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone :

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité. Les impasses devront présenter une longueur maximale de 25 mètres.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCc :

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès)

Concernant l'appendice d'accès celui-ci doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 5 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux appendices d'accès desservant des constructions existantes.

Concernant les façades sur rues, la largeur de l'accès automobile ne pourra être inférieur à 3,50 et supérieur à 4,50 mètres. Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile par unité foncière.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être étudiées en terme de modalités d'accès (dimension, emplacement, nombre...) dans le cas d'opération de constructions groupées comportant plusieurs bâtiments à usage d'habitation et faisant l'objet d'une composition d'ensemble.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres.

Article UC4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Les modalités de pré-traitement, de raccordement et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune (le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCPP)), et se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

La mise en place d'un dégraisseur pour les commerces de bouche est obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Les projets de construction devront privilégier, dans la mesure du possible, un dispositif visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau, et ce après analyse avec le Syndicat mixte d'Assainissement compétent (SMABCVCPP).

Toute construction nouvelle peut-être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égale à 1m³, dont un trop plein sera raccordé au réseau collectif. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Pour l'habitat, il sera créé à l'occasion de toute construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers. Ceux-ci devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement. Dans le cas des commerces et bureaux, les locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1,5 m² minimum par tranche de 50 m² de bureaux ou de commerce.

Article UC5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UCa, UCb, UCd :

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance de l'alignement comprise entre 6 mètres minimum et 25 mètres maximum. Dans le cas de constructions desservies par un appendice d'accès, ces dispositions s'appliqueront au-delà de l'appendice.

Les constructions isolées définies à l'article UC2 doivent s'implanter à une distance de l'alignement de 6 m minimum.

Toutefois, l'extension d'une construction principale à usage d'habitation pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant, à condition :

- que le bâtiment existant soit implanté à une distance comprise entre 4 et 6 mètres de la voie,
- que l'extension ne soit pas destinée au stationnement,
- que le projet s'intègre d'une manière satisfaisante au bâti existant dans le respect des dispositions de l'article UC 11 du présent règlement.

Dans le secteur UCc :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égale à 6 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égale de 3 mètres.

Article UC7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas des constructions principales :

Dans les secteurs UCa, UCb et UCd :

Pour toutes constructions, l'implantation devra se faire à une distance minimale de 4m par rapport au fond de parcelle.

Pour toutes constructions, l'implantation devra se faire soit :

- en retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales,
- sur une limite séparative latérale et un retrait de 4 m sur l'autre limite séparative latérale,
- sur les deux limites séparatives latérales à condition que la largeur de la façade de la construction n'excède pas 14 m.

Toutefois, en cas d'extension (ou de surélévation) d'un bâtiment à usage d'habitation existant, la marge latérale des 4m pourra être réduite, sans être inférieure à la distance entre le bâtiment existant et la limite séparative, étant entendu que la longueur de façade de la partie prolongée ne pourra excéder 4m (ou de la hauteur de la partie surélevée ne pourra excéder 3m).

Dans le cas des murs de façade existants situés entre 2 et 4 mètres de la limite séparative, la création de jour tel que défini en annexe du présent règlement est autorisée

Dans le secteur UCc :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Cas des constructions isolées

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions isolées définies à l'article UC2, l'implantation doit se faire sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 2,5 mètres.

Article UC8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UCa :

La distance minimale entre chaque construction sera de 4m à condition qu'il n'y ait pas de vue (les jours sont autorisés). A partir de 8m, la réalisation de vues est possible.

Dans le secteur UCc :

Il n'est pas fixé de règles.

Dans les secteurs UCb et UCd :

La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur une même unité foncière, exception faite :

- des constructions isolées prévues à l'article UC2
- de plusieurs bâtiments contigus à usage d'habitation .

Dans l'ensemble de la zone, les constructions isolées à la construction principale doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m à la construction principale.

Article UC9

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UCa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur UCb et UCd :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur UCc :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Article UC10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions isolées ne pourront excéder une hauteur de 2,75 mètres mesurée à l'égout du toit et une hauteur totale de 4,70 mètre mesurée au faîtage.

Le sol du rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne doit pas excéder 1,20m par rapport au sol naturel.

Dans les secteurs UCa et UCc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Le nombre de niveaux des constructions nouvelles ne doit pas excéder R + 2 + combles.

Dans le secteur UCb et UCd :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Le nombre de niveaux des constructions nouvelles ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UC11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

L'étude architecturale de ces ouvrages devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

En cas de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée, des dispositions dérogeant à la règle générale pourront être retenues.

En cas d'extension modérée (20 % de la SHON existante), des dispositions dérogeant à l'article 11 pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie (en volume et en nature de matériaux) avec la construction existante.

Pour les constructions existantes, les éléments de décor de façade (corniche, bandeaux, encadrements, trompe l'œil,...) devront être conservés ou restaurés.

1. Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de leur volume et une unité de conception.

Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.

Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.

Les toitures de type « Mansard » sont autorisées.

Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra être autorisée. L'inclinaison de la pente pour les constructions isolées n'est pas définie.

2. Les ouvertures de toiture

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignons.

3. Les murs et les baies

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.

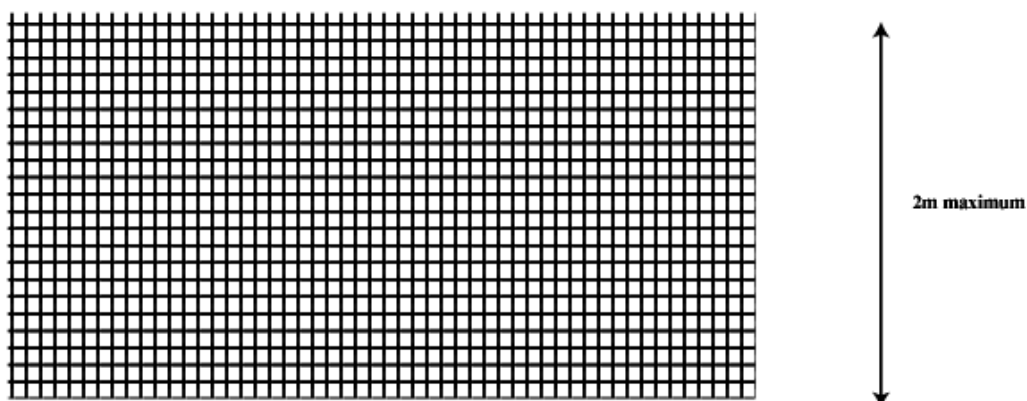
Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier. Les menuiseries de teinte blanche pourront être autorisées.

4. Clôtures

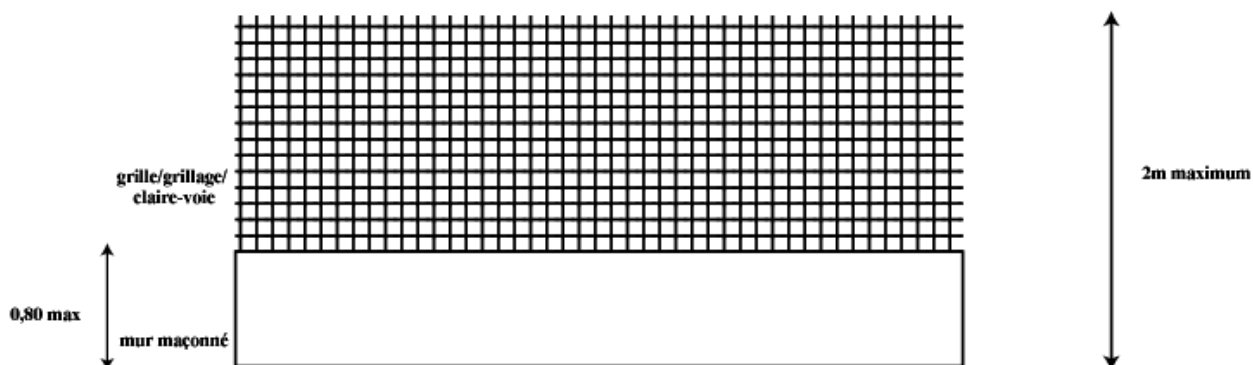
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

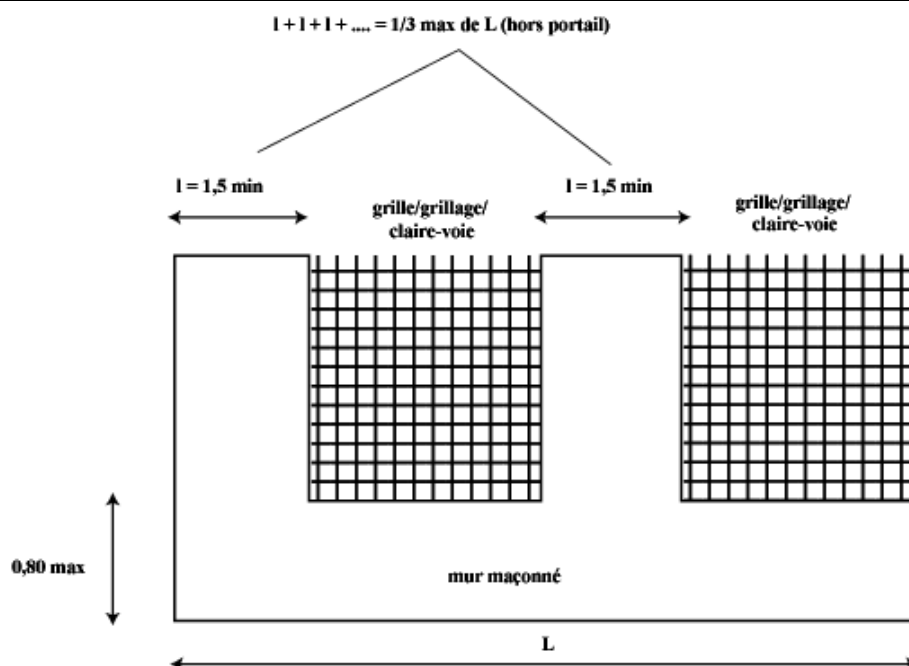
En bordure de voie, la clôture est constituée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2m composée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits. Les parties maçonnées pourront atteindre 2m de hauteur à condition que leur longueur (soit continue, soit par partie fractionnée de 1,50m minimum) ne dépasse pas le tiers de la longueur de la clôture (longueur de la façade, tout portail exclu).



Cas 1



Cas 2



Cas 3

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2 m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

6. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2, 50 mètres,
- dégagement : (6 x 2, 50) m²

Dans les secteurs UCa, UCb et UCd, les rampes d'accès en sous-sol des constructions devront être réalisées :

- en façade latérale,
 - ou en façade principale dès lors que la pente d'accès au sous-sol, mesurée à partir de l'alignement de la voie, est inférieure à 15%.

2. Nombre de places de stationnement à réaliser

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement dont une couverte de dimension 3,50x6 m.

Toutefois, il sera créé une place de stationnement pour les logements présentant une seule pièce principale.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé une place visiteur pour 4 logements.

Lors de la construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes sur la base de 1 m² par logement avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 30 m² affectée à usage de bureaux, il sera aménagé une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Pour les constructions à usage de bureau, il sera créé une place de stationnement minimum.

Construction à usage de commerce :

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 30 m², il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Pour les constructions à usage de commerce, il sera créé une place de stationnement minimum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UC13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.

Dans le secteur UCc, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UC14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Dans le secteur UCa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

Dans le secteur UCb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Dans le secteur UCc :

Il n'est pas fixé de règles.

Dans le secteur UCd :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.