NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ZONE UC

Extension Récente Dense

Cette zone correspond aux zones d'habitations collectives ou d'habitations individuelles groupées (en bande ou jumelées) construites ou à construire dans le cadre d'opérations

SECTION 1 :

d'ensemble

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis : tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UC 2

2. Zones de nuisance sonores
A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation peuvent se voir imposer les normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978

3. Autres dispositions
Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation

- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés à l'article R 130.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Interdictions :
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci

- la création et l'extension des bâtiments agricoles

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

- les terrains de camping et de caravaning

- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou avec des travaux de fouilles archéologiques

- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures

2. Autres dispositions :
Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION 2 :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :
a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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

b. Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2.Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969 (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, après accord de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

De plus, les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Toutes les eaux usées autres que domestiques rejetées dans le réseau devront satisfaire aux conditions imposées par l'instruction du 6 Juin 1953.

Les entreprises ou commerces susceptibles de déverser dans le réseau des hydrocarbures, graisses, peintures ou corps solides, sont tenus d'installer, au départ de leur branchement, un bac de décantation de capacité suffisante et muni de cloisons siphoïdes pour qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Ces entreprises sont tenues d'assurer le curage et le nettoyage de ces bacs.

ARTICLE UC 5 : SURFACES ET FORMES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Néant.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être, soit nulle, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, cette disposition n'est pas exigée en cas de surélévation d'un bâtiment existant.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que les baies des pièces principales ne soient masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions individuelles groupées et 35% dans les autres cas.

Toutefois, il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol à condition que soient respectées les prescriptions de l'article UC 12:

- pour une reconstruction à l'identique
- pour les terrains situés à l'angle de deux voies
- pour les terrains compris entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue d'assurer une continuité des façades.

2. Des constructions d'une hauteur maximale de 3.50 m à l'égout du toit peuvent être édifiées sur la totalité de la parcelle.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1.Hauteur relative sur voie

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsqu'il y a autorisation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut-être déterminée comme il est indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 15 m à partir de l'intersection de deux alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

2. Hauteur absolue :

a. Elle est limitée à :

1) Pour les constructions individuelles

➪ 7 m à l'égout du toit (4 m en limite séparative) et 12 m au faîtage

2) Pour les constructions collectives :

➪ 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 17 m au faîtage

b. Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0.50 m dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.

c. Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans le cas d'une opération de rénovation ou de restructuration, la hauteur absolue sera définie par un plan d'épannelage sans pouvoir excéder R + 3

3. Bâtiments annexes

Néant.

4. Adaptations mineures (article 4 du titre I)

a. Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure.

b. Les bâtiments existants dépassant la hauteur absolue autorisée peuvent faire l'objet d 'adaptation mineure permettant, dans les deux ans suivant un sinistre, la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même hauteur absolue par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit.

5. Dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique, les autorisations de construire seront soumises, pour avis, aux services de l'Electricité de France.

6. La hauteur n'est pas réglementée : pour les équipements d'infrastructure

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Volumes et terrassements

Les volumes seront simples, c'est à dire se rapprochant le plus possible de parallélépipèdes rectangles, la plus grande dimension de la base étant, de préférence, celle d'une façade principale, elle même étant normalement parallèle à la voie bordant le terrain d'implantation.

Le plan carré, c'est à dire définissant quatre façades de longueur égale, est prohibé, excepté dans un tissu contigu existant.

Les volumes s'adapteront au relief du terrain et à la végétation existante et non l'inverse. Les terrassements ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdits. De même, en l'absence de terrassements, un soubassement ne devra jamais prendre l'importance d'un étage.

Les constructions annexes devront former, avec le volume principal, une unité de composition architecturale (de préférence intégrées ou accolées au bâtiment principal).

2. Toitures

2.1. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35 ° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les appentis et vérandas
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone
- les constructions présentant une architecture innovante

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades .

2.4. Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphe 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires

3. Façades et matériaux

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourages des baies en chaînages d'angle identique et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...)

De même, les constructions annexes devront être traitées extérieurement en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

A l'exception des bâtiments dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou professionnel, on évitera de traiter comme un soubassement le niveau à rez-de-chaussée, même si celui-ci n'est qu'à usage de garage ou de dépôt (unité de matériau du sol à l'égout du toit).

Au cas où le niveau inférieur serait partiellement enterré, il devra l'être d'au moins la moitié de sa hauteur. Ce n'est que dans ce cas que les parties de façades de ce niveau pourront être traitées différemment des façades du ou des niveaux d'habitation, mais en harmonie avec celles-ci.

Chaque fois que cela sera possible, et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne, on utilisera les matériaux locaux dans leur mise en oeuvre traditionnelle.

Les MACONNERIES non enduites seront de type traditionnel avec rejointement au mortier de chaux claire, couleur sable, à l'exclusion de toute maçonnerie de fantaisie (joints en creux ou en relief exclus). Aucune maçonnerie apparente ne comportera de joints de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. De même, les joints de teinte blanche sont interdits.

Les ENDUITS seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de la couleur claire du sable. Ils seront de préférence au mortier de chaux claire naturelle. Le blanc pur est interdit.

Les PEINTURES éventuelles des façades seront de teintes neutres et discrètes, assorties aux enduits. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en oeuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon et toutes les imitations de matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareil....

4. Percements des toitures et des façades *(se rapporter à l'annexe documentaire)*
Les PERCEMENTS DES TOITURES seront obtenus par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture ou par des lucarnes.
Les lucarnes devront être plus hautes que larges (rapport minimum : hauteur sur largeur = 1,2) sans que leurs dimensions, et plus particulièrement leur largeur, ne puisse être supérieures aux dimensions des baies de la façade correspondante. La façade de la lucarne et ses cotés seront toujours verticaux.
S'il y a plusieurs lucarnes, leurs dimensions et leur aspect seront identiques pour tous les versants de la toiture et leur implantation sera telle qu'elles se superposeront aux baies des façades.

Les PERCEMENTS DES FACADES seront obtenus par des baies plus hautes que larges (rapport minimum : hauteur sur largeur = 1,2), excepté dans le cas de constructions à usage commercial ou professionnel. Dans le cas de bâtiments ne comportant qu'un rez-de-chaussée, des baies de grande largeur pourront être établies à condition de constituer une paroi allant du sol naturel ou artificiel (terre plein, terrasses ou balcon) à un linteau proche de l'égout de la toiture.

Le parti architectural peut, dans le cas d'une construction à usage commercial ou professionnel ou d'une architecture contemporaine, aboutir à des ouvertures d'un type particulier, qui seront soumises à l'avis favorable des Architectes Consultant ou Conseil de la Direction Départementale de l'Equipement.

5. Garde corps- Menuiseries- Volets
Les GARDE CORPS des balcons ou des terrasses devront être composés d'éléments simples et répétitifs et constituer une ou des façades verticales.
Pour les garde corps métalliques, en particulier, on évitera les effets inutiles de ferronnerie, de même que les formes bombées. Lorsqu'ils seront peints, ils devront l'être de couleurs très sombres ou en noir cassé.

Les MENUISERIES extérieures seront modulées pour contribuer à l'unité des façades, c'est à dire que la division éventuelle de leurs vitrages par des petits bois, devra donner des surfaces élémentaires sensiblement identiques pour toutes les menuiseries quelles que soient les dimensions relatives des baies qu'elles équipent.
Les menuiseries seront de préférence en bois naturel d'aspect mat. Les menuiseries en aluminium sont autorisées. Les vernis brillants sont interdits.

Les menuiseries peintes pourront avoir des couleurs franches, à l'exclusion de teintes trop vives. Le blanc pur est autorisé. Les menuiseries d'un même bâtiment seront toutes de la même couleur.

Les VOLETS seront de préférence en bois et se rabattront ou coulisseront en façade. Ils pourront être de teintes claires ou foncées mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

Les volets d'un même bâtiment seront tous de la même couleur.

6. Clôtures
Quand elles seront jugées nécessaires, les clôtures sur rues et éventuellement dans les marges de recul ne devront pas excéder une hauteur de 1 m par rapport à la voie, sauf en cas de mur de soutènement. Sur les limites séparatives, en dehors des marges de recul, elles pourront atteindre 1.50 m.

Elles seront constituées :
- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage
- soit par un muret d'une hauteur maximum de 0.50 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage (métallique ou en bois) ou d'une lisse horizontale (en bois ou en ciment) et doublé ou non d'une haie vive. Le muret sera réalisé en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite de même coloration que le bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures à structure totale ou partielle métallique, on utilisera des fers de section carrée ou rectangulaire et non des tubes ronds. Le dessin du barreaudage devra être simple et sans surcharge ou effets inutiles de ferronnerie. Le barreaudage métallique sera peint de couleurs très sombres ou en noir cassé, en harmonie avec les garde corps éventuels des balcons ou terrasses.

Les clôtures non métalliques seront de préférence de teintes claires, en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.
Les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment moulé, pleins ou ajourés, de plus de 0.50 m de hauteur sont interdites.
Des murs pleins pourront être édifiés quand les impératifs tenant à la nature de l'occupation du sol le nécessiteront. Ils devront répondre aux caractères définis précédemment pour les murs.

7. Adaptations mineures
Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, et notamment en cas d'utilisation de capteurs solaires, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement, sur avis favorable des Architectes Conseil ou Consultants de la Direction Départementale de l'Equipement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

8. La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit ou dans le périmètre de protection d'un monument historique (consulter le plan des servitudes) pour tous les travaux modifiant l'aspect du paysage : constructions, lignes électriques, ouvrages d'art, ouvertures de voies nouvelles, mise à l'alignement, démolitions, restaurations, peinture, ravalement, affichage, abattage d'arbres, plantations nouvelles, etc...

ARTICLE UC 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

De plus, pour les entreprises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et déchargement seront aménagées à l'intérieur des propriétés.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une aire de stationnement par logement. Toutefois, au-delà de 100 m² de plancher hors-oeuvre par logement il sera exigé 2 aires de stationnement.

3. Pour les constructions à usage de bureaux , il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à une demi fois la surface de plancher hors oeuvre.

4. Pour les constructions à usage commercial, dont la surface de vente hors oeuvre est inférieure à 400 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à une demi fois la surface de vente. Quand cette surface de vente hors oeuvre dépasse 400 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à une fois la surface de vente.

5. Pour les hôtels, il est exigé une aire de stationnement pour 2 chambres et une aire stationnement pour 5 m² de salle de restaurant.

6. Dans le cas où, par suite d'une impossibilité technique ou économique, toutes les aires de stationnement ne pourraient être trouvées sur le terrain même où est projetée la construction, le constructeur devra verser la participation prévue aux articles L 421-3 (alinéa 3) et L 332-6 (alinéa 8) du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

1. Les surfaces libres de toute construction et de toute utilisation des sols et notamment ,les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

2. Dans toute la mesure du possible, les arbres à haute tige existants actuellement seront conservés.

3. A défaut, la plantation d'un arbre de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m² de parcellaire non construit.

4. Tout nouveau lotissement ou nouvel ensemble d'habitations, d'une superficie supérieure à 1 hectare devra comporter au moins la réalisation d'espaces plantés communs égaux à 10% de cette superficie et ne pouvant être inférieure à 1 000 m² d'un seul tenant.

5. Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), situées dans les cours et jardins des constructions, devront être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran

6. Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet