

CHAPITRE III

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est l'extension dense du bourg ancien. La construction s'y fait en ordre continu, semi-continu et discontinu. Dans cette zone le groupement des habitations, des services publics, des commerces et autres constructions destinées à abriter des activités qui sont le complément naturel et indispensable de l'habitation et des fonctions urbaines doit être maintenu, développé et créé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtels, d'équipements collectifs, de commerce ou d'artisanat, de bureaux au de services, de stationnement
- Les installations classées pouvant être considérées comme un service usuel des zones urbaines, ainsi que celles qui sont compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Ne sont interdits que :

- les lotissements à usage d'activité,
- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC1 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m de hauteur, et largeur minimum 3,50m.).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - VOIRIE

La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies à sens unique destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	5 m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,50m	6m

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 50m de longueur avec aménagement dans leur partie terminale d'un espace de manœuvre permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un schéma d'ensemble permettant d'alimenter les unités foncières mitoyennes.

Dans le cadre de schéma d'ensemble, les voies en sens unique sont admises à la seule condition que celles-ci soient amenées à participer à la desserte de centre d'îlots par le biais de schéma de circulation et que leurs aménagements soient de type « zone 30 ».

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3m en retrait de la chaussée.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

b) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

c) L'évacuation des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés et dans les réseaux d'eau pluviale.

3 - ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut, en souterrain.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 SEPTEMBRE 1977.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit, soit avoir 10m de façade sur rue, soit permettre l'inscription d'un cercle de 18m de diamètre.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit alors à un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Une implantation différente sera possible dans le cas d'une opération groupée comportant un plan de masse.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions peuvent être :

- contiguës à 2 limites séparatives touchant une voie
- contiguës à 1 seule limite séparative. Dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative sera au minimum de 3m.

Les constructions à étage ne pourront excéder une profondeur maximum de 16m comptés à partir de l'alignement ou de la limite des constructions en bordure des voies. Au-delà de cette profondeur, les constructions pourront être implantées en limite latérale mais ne pourront dépasser 3,50m à l'égout des toitures.

En fond de parcelle, un prospect de H-4m avec un minimum de 3m sera respecté.

2) Les constructions peuvent également être construites en ordre discontinu :

C'est à dire sans contiguïté avec une limite séparative touchant une voie. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimum de 3m vis à vis de ces limites séparatives. Les annexes détachées des constructions principales seront implantées en contiguïté avec les limites séparatives latérales.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES OU UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3m ($d \geq H/2$ minimum 3 mètres).

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6m à l'égout des toitures et 10m au faîtage.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Matériaux des parois extérieures autorisés.

1 - Matériaux porteurs :

- béton - pierre apparente - bois - fer.

2 - Matériaux de revêtement :

- les enduits mortier - lambris de bois et colombage - matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisé sera limité à deux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

B - Aspect des matériaux utilisés.

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre; le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle appareillée en lit régulier (le jointement se fera au niveau du parement).

Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au Bondex ou similaire.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair); s'ils sont peints, ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués.

C - Toitures : matériaux - aspect.

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35%.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les terrasses accessibles sont autorisées, de même que les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.

D - Ouvrages divers

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes.
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

E - Les clôtures

Elles seront réalisées de la manière suivante :

- murs maçonnés enduits comme la construction principale de 1,20m minimum de hauteur.
- clôtures en grillage doublées d'une haie lorsque les propriétés donnent sur le domaine public.
- grillage sur mur bahut.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

- pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - . une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
 - . une place de stationnement au moins doit être aménagée sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- pour les établissements artisanaux :

- . une place de stationnement par 60m² de la surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
 - . cinquante places de stationnement pour cent lits.
- pour les établissements commerciaux :
 - . surface affectée au parking au moins égale à 60% de la surface hors oeuvre nette du bâtiment; au-delà de 250m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.
- hôtels et restaurants :
 - . une place par chambre
 - . une place par 10m² de salle de restaurant
- salles de spectacles et de réunions :
 - . à déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60m²
- commerces de plus de 100m² de surface de vente
- hôtels de plus de 8 chambres
- restaurant de plus de 30m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre d'opérations groupées portant sur plus d'un hectare, 10 % de la surface de l'opération doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Tous les espaces libres (parkings - aires de jeux - circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement à des plantations. Ainsi les parkings de plus de 1000m² devront être entourés d'écrans boisés. S'ils excèdent 2000m², ils devront en outre être partagés par des plantations d'arbres ou des haies vives.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les parcelles de moins de 300m existantes à la date de l'approbation du Plan d'Occupation du Sol. Pour les autres, le C.O.S. est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.