

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit principalement d'habitat individuel de faible densité.

La zone UC est divisée en deux sous secteurs : UCa et UCb

Le secteur UCa correspond au tissu pavillonnaire existant avec la possibilité de quelques constructions supplémentaires.

Le secteur UCb est situé en appui du site de « La Corbie » et est destiné à recevoir de l'habitat de type maison de ville.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
 - l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux, sauf cas visés à l'article UC 2
 - à l'artisanat
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière
 - à la fonction d'entrepôt
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R.111-31 à R.111-46 du code de l'urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les carrières
- les discothèques

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23
- Les constructions annexes isolées limitées à une surface de plancher de 50 m²
- les constructions destinées aux bureaux, intégrées à l'habitat, à condition que la surface de plancher n'excède pas 40 m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucune nouvelle voie privée ou appendice d'accès, à l'exception de celles situées dans les opérations de constructions groupées, ou lotissements, ne sera autorisée.

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte publiques ou privées, dans le cas d'opérations de constructions groupées ou lotissement, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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

ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D EAU, D ELECTRICITE ET D ASSAINISSEMENT COLLECTIF OU INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution

Assainissement

- Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles d'activités pourra être soumis à un prétraitement

L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ledit réseau.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 m²

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- le secteur UCb.
- Les aménagements/extensions des constructions existantes, les abris de jardin et les annexes isolées inférieures à 18 m², les piscines.

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

Pour le secteur UCa :

Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au delà de la bande des 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte les constructions sont interdites, seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, sans changement de destination ainsi que les abris de jardin et les annexes isolées inférieures à 18 m², les piscines couvertes ou non et les lotissements.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les extensions modérées des constructions existantes qui ne réduisent pas la marge de reculement existante,
- les piscines enterrées

Pour le secteur UCb :

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement,
- soit en retrait, total ou partiel, de l'alignement de 2,50 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les piscines enterrées

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

Pour le secteur UCa :

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

- pour les unités foncières qui présentent une façade sur rue inférieure ou égale à 13 mètres : implantation possible sur les deux limites séparatives latérales,
- pour les unités foncières qui présentent une façade sur rue supérieure à 13 mètres : Implantation sur une limite séparative latérale ou en retrait des deux limites séparatives latérales.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **8 mètres** ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Pour le secteur UCb :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de lotissements ou d'opération de constructions groupées et faisant l'objet d'une composition d'ensemble, la marge de reculement de 8 mètres ci-dessus imposée pourra être mesurée entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour : les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Plusieurs constructions principales sont autorisées sur une même unité foncière.

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, aucune distance minimale entre la construction principale et une annexe isolée édifiées sur une même unité foncière, n'est imposée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- dans le secteur UCb.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 48 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les annexes isolées inférieures à 18 m²

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout, acrotère ou faîtage) sera mesurée au droit de la construction situé au point le plus haut :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement ;
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, aucun point de la construction (égout, acrotère ou faîtage) ne devra excéder la cote d'altimétrie ainsi définie et de plus de 3 m la hauteur maximale autorisée ci-après.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14.40 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale.

Dans le secteur UCb, ces dispositions ne sont pas applicables aux hauteurs mesurées à partir du niveau de la rue Saint Ladre (alignement et emprise publique) : seules seront prises en compte les hauteurs mesurées à partir du terrain d'assiette à l'intérieur de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne de 1,2 m maximum de largeur, si elles forment saillie sur la couverture. Elles auront 1 m maximum de largeur s'il s'agit de châssis de toit ou similaire

Chaque pente de toiture ne pourra recevoir que 3 ouvertures (lucarnes, châssis de toit ou similaire).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages et abris de jardin), il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois, métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique. Cependant, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, les clôtures constituées de panneaux en ciment moulé ou de briques maintenues par des fers sont interdites.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou de service peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles doivent être enterrées.

ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Le bénéficiaire du permis peut également, en application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de pouvoir réaliser lui même les obligations prévues ci-dessous ou les alternatives décrites ci-dessus le pétitionnaire, pourra être tenu de verser à la commune une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées des constructions existantes (moins de 10% de la surface de plancher existante) :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement préexistant tel que défini au 2 du présent article

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Les dégagements des stationnements ou des box ne doivent comporter qu'un seul accès sur les voies publiques.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,50 mètres s'il s'agit de boxes
: 2,30 mètres pour les parkings aériens
- dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire
: 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épis ou longitudinal

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Les normes de stationnement fixées au paragraphe 2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclus les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. Dans les ensembles comportant plus de 10 habitations, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements (au moins). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage de commerce :

Pour moins de 50 m² de surface de plancher il sera créé : 1 place de stationnement
Pour moins de 100 m² de surface de plancher il sera créé : 2 places de stationnement
Au delà de 100 m² de surface de plancher il sera créé : 2.5 places de stationnement par tranche de 100m²

ARTICLE UC.13 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

Eléments de paysage naturel identifiés

Dans les espaces naturels identifiés au titre de l'art. L.123.1.7°, sauf restitution d'un état d'origine ou renforcement de l'intérêt écologique des milieux et de la biodiversité, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.