

## CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### *Caractère de la zone :*

La zone UC recouvre l'ensemble des extensions récentes, notamment les lotissements. Cette zone confirme le règlement et le cahier des charges des lotissements tout en permettant aux lotissements anciens d'évoluer, de s'adapter et de s'intégrer au centre ancien. Elle comprend trois secteurs :

- un secteur UCa où les règles ci après s'appliquent à l'exclusion des articles UC6, UC7 et UC9.

- un secteur UCb qui regroupe les lotissements les plus récents reprenant les règles initiales du cahier des charges et du règlement du lotissement.

- un secteur UCc qui regroupe les parcelles situées de part et d'autre la route de la pointe Blanche.

### *Règlement de la zone UC :*

#### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### *Secteur UC - UCa - UCc*

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'équipements publics et leurs annexes.

##### *Secteur UCb*

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les épiceries de quartier intégrés à l'habitation après avis de la commission d'urbanisme..

#### **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions abritant des activités générant des nuisances non compatibles avec le caractère d'une zone d'habitation.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux liés directement à la réalisation d'une construction, durant la réalisation de celle-ci.
- Les constructions provisoires ou précaires ainsi que les poulaillers, clapiers, étables ou porcherie.
- Les terrains aménagés en vue de camping.
- Les affouillements de sol en vue de l'extraction des matériaux.
- L'implantation de containers détournés de leur usage principal

### **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et du déneigement.

### **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***4.1 - Eau et électricité, téléphone :***

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

Elle doit pouvoir être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

#### ***4.2 - Assainissement :***

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que, charcuteries et restaurants, devront disposer sur fonds privé d'un système séparateur de graisses, entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou aires de lavage par exemple), les rejets volontaire des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Dans le secteur UCc le candidat constructeur devra se prémunir éventuellement de dispositifs autonomes de relevage des eaux usées qui sera à sa charge et situé en amont du rejet des canalisations publiques, lorsque le projet de la construction induit un assainissement situé en dessous du niveau du fil d'eau de la canalisation publique.

#### ***Eaux pluviales***

#### ***Secteur UC - UCa - UCb***

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

### *Secteur UCc*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales devront être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

#### **4.3 - Lotissements :**

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système interne de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

### **ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### *Secteur UC - UCa - UCb*

Pour être constructible, un terrain devra avoir une surface minimale de 300 m<sup>2</sup>.

#### *Secteur UCc*

Pour être constructible, un terrain devra avoir une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup>. Les parcelles de taille inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du plan d'urbanisme demeurent constructibles.

### **ARTICLE UC6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### *Secteur UC - UCa - UCb*

Les constructions devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative de la propriété. Seront tolérés les escaliers, balcons (prolongés éventuellement d'une coursive) et tambours édifiés sur la marge de retrait sans excéder en longueur 75 % de la façade de l'habitation principale.

En zone UCb le recul des constructions par rapport à la limite de propriété bordant la route de la Pérouse est fixée à 5.00 mètres minimum pour les lots 1 à 4 du lotissement Bourgeois

Les tambours ne devront pas avoir une saillie supérieure à 1.50 mètre et une longueur supérieure à 1.80 mètre.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCa.

#### *Secteur UCc*

Les constructions doivent être implantées parallèlement à la voie publique et présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de propriété en bordure du domaine public.

**ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Secteur UC - UCa - UCb*

Les constructions devront respecter un recul minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives de parcelles.

Une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions jumelées édifiées simultanément sur deux lots contigus, pour la construction d'un escalier d'accès, ainsi que pour la réalisation d'un balcon (prolongé éventuellement d'une coursive).
- escalier et balcon ne devront pas excéder en longueur 75 % de la façade.
- dans le cas de constructions annexes (abri de jardin, remise, garage à usage privatif etc.) d'une superficie maximum par annexe de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 2,50 m de hauteur à l'égout.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCa.

*Secteur UCc*

Les constructions devront respecter un recul minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives de parcelles.

**ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Secteur UC - UCa - UCb*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface de la parcelle. Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les tambours et escaliers implantés sur la marge de retrait séparant la construction de l'alignement.
- Les garages, dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise au sol et de 3,00 m de hauteur à l'égout.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur UCa.

### *Secteur UCc*

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10 % de la surface de la parcelle. Toutefois sur les parcelles de terrain inférieures à 1500 m<sup>2</sup>.

l'emprise au sol est fixée à 150 m<sup>2</sup> maximum. Ne sont pas compris dans cette limite, les serres individuelles de jardins.

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *Secteur UC - UCa - UCb*

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol et constituée par un plan parallèle au terrain.

### *Secteur UCc*

La hauteur des constructions mesurées au faîtage est limitée par un plafond situé à 9.00 mètres du sol et constituée par un plan parallèle au terrain, sous réserve du respect des servitudes aéronautiques.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### *11.1 - Aspect extérieur*

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

Les éléments principaux des toitures des habitations seront à deux ou à quatre pans.

La pente de la couverture sera la pente usuelle des couvertures en bardeaux d'asphalte.

### *11.2 - Clôtures :*

Les clôtures devront être en harmonie avec l'ensemble bâti.

Elles pourront être ou non doublées de haies végétales.

Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Équipement.

Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments existants se trouvant dans la zone de bruit modéré (cf plan de gêne sonore annexé au plan d'urbanisme) dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente devront répondre aux normes d'isolation acoustique minimale exigée dans les zones de bruit modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aérodromes (norme d'isolation en zone C= 35 dB (A), valeur de référence en novembre 2000).

## **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### *Secteur UC - UCa - UCb*

Les projets de bâtiments recevant du public ou induisant un trafic de véhicules devront indiquer les dispositions prévues en matière de stationnement.

Notamment, les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25,00 m<sup>2</sup> de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup> de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150,00 m<sup>2</sup> de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m<sup>2</sup> de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation

Les dispositions indiquant que le stationnement s'effectuera sur les voies publiques devront tenir compte des stationnements des riverains.

L'avis de la commission d'urbanisme sera sollicité pour tout projet ne respectant pas les critères énoncés ci-dessus.

### *Secteur UCc*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Au moins 50 % de la partie non bâtie devra être traitée en espaces verts, plantations.

Les marges de retrait entre les constructions et l'alignement devront être traitées, notamment par la réalisation de pelouse.

**ARTICLE UC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.