

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE UC et aux SECTEURS UCa et UCb

SECTION I

NATURE de L'OCCUPATION et UTILISATION du SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION et UTILISATION du SOL ADMISES

1.1. Autorisations diverses requises

1.1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1.1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.1.3. Dans le périmètre des 500 mètres autour de l'Église St Gengoult, du Beffroi, de la Mairie, de la Cité Radieuse, le permis de démolir sera exigé.

1.2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du 1.4 ci-après :

1.2.1. Toute construction à usage d'équipement collectif, sportif ou de loisirs, de services.

1.2.2. Les constructions à usage d'habitation liée à une activité autorisée dans la zone.

1.2.3. Les installations classées.

1.2.4. Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

1.2.5. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

1.3 – Sont également admises, uniquement dans le secteur UCb, sous réserve du 1.4 ci-après :

- Toute construction à usage d'habitation, équipement collectif, de commerce, de bureaux, de services.

- Les abris de jardin (dans les conditions visées aux articles 9 et 10).

1.4 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol précédentes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient conformes aux prescriptions particulières relatives à l'oléoduc, reportées en annexe et figurant sur le plan des servitudes.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS INTERDITES

- 2.1 - Les installations agricoles.
- 2.2 - Les constructions à usage industriel, artisanal, hôtelier, à usage d'entrepôts commerciaux.
- 2.3. - Les constructions à usage d'habitation (sauf pour les cas visés à l'article 1 et dans le secteur UCb).
- 2.4. - Les terrains de camping et de caravanage.
- 2.5. - Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de superficie et de 2 m de dénivelée, hors besoins pour les constructions à l'article UC1.
- 2.6. - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités au moins.
- 2.7. - Le dépôt de véhicules épaves.
- 2.8. - Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

Les accès des riverains sur les RD 137, RD 138, RD 146 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

Dès l'établissement du branchement d'une construction sur un réseau public d'assainissement, toute installation telle que fosse septique devra être mise hors d'état de nuire.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation correspondante.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions nouvelles, quant à leur façade sur rue de leur volume bâti, devront s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique, s'il n'existe pas d'alignement de façade de référence.

6.2 Néanmoins, les postes électriques pourront s'implanter en limite ou en recul de la limite d'emprise de la voie publique.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Limites séparatives aboutissant aux voies :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur UCb, les constructions nouvelles y compris les extensions à accoler au bâti existant à la date d'entrée en vigueur du P.O.S. doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 m par rapport à cette limite séparative.

Dans le secteur UCb, si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 m par rapport à celle(s)-ci (la distance sera calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés). Pour les balcons, terrasses non couvertes, cette distance est ramenée à 2 m.

7.2. – Limites de fond de propriété :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur UCb, si les constructions ne sont pas implantées en fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur UCb, Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 m de celles-

ci. Pour les balcons, terrasses non couvertes et escaliers, cette distance est ramenée à 2 m.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 4 m au moins.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur S2, l'emprise au sol des bâtiments ou corps de bâtiments entre joints est limitée à 400 m², la plus grande dimension ne devant pas excéder 25 mètres.

La surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol des constructions à usage de commerce est limitée à 150 m² sauf dans le secteur UCb.

Dans le secteur UCb, pour les abris de jardin, l'emprise au sol est limitée à 12 m², surface cumulée, extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions nouvelles est mesurée à partir du sol existant ; dans le cas d'un terrain pentu, le point le plus bas de terrain au droit du polygone est à prendre en compte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructure exclues.
- b) La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 21 mètres dans l'ensemble de la zone, 28 mètres dans le secteur UCa et 15 mètre dans le secteur UCb. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle telles que clocher, château d'eau, pylône, etc... ou pour les reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.
- c) Dans le secteur S2, les constructions n'excéderont pas R+3.
- d) Dans le secteur UCb :
 - Les constructions nouvelles n'excéderont pas R+4.
 - En cas d'extension latérale d'un bâtiment existant, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant auquel elle est rattachée.
 - Pour les abris de jardin visés à l'article 1, la hauteur est limitée à 3,50 m toutes superstructures comprises.
 - Une surélévation du bâti existant est autorisée si elle a pour objet de rendre les combles aménageables.

10.2 - Hauteur relative

- a) La hauteur relative de tout point de construction ne doit pas excéder le double de sa distance horizontale à la limite séparative ($H < 2L$).
- b) La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance horizontale à l'alignement opposé de la voie publique ($H < L$).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL : Aux termes des dispositions du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur UCb, les bardages sont interdits. Néanmoins, les matériaux de type panneaux d'isolation extérieure sont autorisés sur les pignons aveugles uniquement s'ils ont un aspect homogène et un aspect d'enduit. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre...) devront être enduits ou avoir l'aspect de l'enduit.

Dispositions applicables dans le secteur UCb :

11.1. Toiture

Les toitures 4 pans seront interdites ; la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Dans le cas d'extension, la toiture devra être en harmonie d'aspect avec celle du bâtiment.

11.2. Murs extérieurs

11.2.1. L'utilisation de couleurs vives autre que le blanc n'est pas autorisée ainsi que le gris non teinté (aspect ciment). Le ton général des façades enduites est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les compose mais également la gamme des beiges ocrés, ou les gris nuancés d'ocre jaune ou rouge.

Les couleurs pastel seront admises.

11.2.2. Les vêtues de façades et les façades en verre collé sont autorisées sous réserve qu'ils présentent un aspect homogène et un aspect d'enduit. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés brut (parpaings, briques, placoplâtre...) devront être enduits ou avoir l'aspect de l'enduit.

11.3. Clôture

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excédera pas 1,20 m, d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale.

11-4. Couverture

A l'exception des toit terrasse, elle sera obligatoirement :

- en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge ou tons voisins,
- en ardoise en cas d'extension, de reconstruction ou de réfections des couvertures préexistante en ardoise,
- en autres matériaux, similaires à l'existant, en cas d'extension.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

12.2 Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation
Par logement : 1
- Par logement de foyer de personnes âgées 0,3
- Établissement d'enseignement
Par classe 1
- Construction à usage de bureau
Pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
- Établissement commercial
Lorsque ces établissements comportent moins de 100 m² de plancher hors œuvre : 1

Au-delà, et pour chaque 100 m² supplémentaire jusqu'à 500 m² de plancher hors œuvre, examen particulier (12.3.)

12.3 - Pour les cas spécifiques non visés au 12.2, il pourra notamment être imposé, en cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération :

- 1) Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 m de ce terrain en dehors des voies publiques ou privées communes,
- 2) Soit le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue,
- 3) Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACE BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les plantations arbustives existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m². Les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 1 000 m² seront entourées d'écrans boisés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.