

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique destinée à recevoir un bâti résidentiel aéré ainsi que des activités non nuisantes, qui en sont le complément normal.

Le secteur UCi correspond à la partie inondable soumise à des aléas différents pour laquelle il existe des prescriptions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Art. UC1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions nouvelles exposées aux bruits des voies classées comme bruyantes sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- toute construction, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article UC2.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la construction de bâtiments.
- la construction de bâtiments sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils réalisés avec des moyens de fortune.

Sont interdits dans les secteurs indicés UCi :

A l'intérieur de la zone soumise aux aléas les plus forts (UCi 3) :

- toutes constructions, exhaussements et affouillements des sols, sous-sols et caves, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

A l'intérieur de la zone soumise à des aléas modérés (UCi 2) :

- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
 - création de niveaux enterrés et l'aménagement de parties habitables en cas de sous-sols existants ;
 - les clôtures pleines, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacles à l'écoulement ou l'expansion des eaux.
- A l'intérieur de la zone soumise à des aléas faibles (UCi 1) :
- les garages en sous-sol et les caves.

Art.UC2 Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à conditions particulières

Sont admis dans la zone UC :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les bâtiments annexes et les garages liés ou non aux habitations existantes.
- les petites activités de service intégrées ou attenantes à une habitation principale.
- les extensions et la construction de bâtiments liés à l'activité agricole existante.
- les aires de jeux et de sports ou de stationnement ouvertes au public.
- le mobilier urbain.
- les clôtures non agricoles.
- les divers modes d'utilisation du sol prévus par les articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux désignés ci-dessus à l'article UC1.
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure (*poste de transformation électrique, de distribution d'énergie...*).
- les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols rendus nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.

Dans la zone soumise aux aléas les plus forts (UCi 3) :

Sont autorisés dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (*ni rehausse des lignes d'eau, ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés.*) :

- les extensions limitées qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité en respectant le plafond de 10 m² d'emprise au sol.
- les changements de destination
- les clôtures
- la réfection des constructions existantes
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités

Dans la zone soumise aux aléas modérés (UCi 2) :

Sont autorisés dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (*ni rehausse des lignes d'eau, ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés.*) :

- les constructions nouvelles sont admises sous conditions de respecter les espaces d'expansion des crues, de ne pas enterrer de locaux, et de suivre des techniques de construction adaptées.
- la cote plancher la plus basse de la construction sera fixée à un minimum de 50 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux prise pour référence.

Dans la zone soumise aux aléas faibles (UCi 1) :

Sont autorisés dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (*ni rehausse des lignes d'eau, ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés.*) :

- les constructions nouvelles sont admises sous conditions de respecter les espaces d'expansion des crues, de ne pas enterrer de locaux, et de suivre des techniques de construction adaptées.
- la cote plancher la plus basse de la construction sera fixée à un minimum de 50 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux prise pour référence.

Les haies préservées en vertu de l'article L 151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Art.UC3 Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Le long de la rue Théophile Legrand (portion comprise entre le n°166 de la rue et la RD 42), un groupement des accès est exigé. Dans le cas de division des parcelles existantes, les nouveaux lots devront utiliser les accès existants.
- Dans les secteurs indicés "i", les voies d'accès seront arasées au niveau du terrain naturel.

2 - Voirie :

- Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (*ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie*).

Art.UC4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les secteurs indicés "i", les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

b) Eaux Pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs. Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.
- Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

- A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs indicés "i", les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

c) Eaux résiduaires des activités

- Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

- Dans les secteurs indicés "i", les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

Réseaux divers

- Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

Art.UC5 Superficie des terrains

- Non réglementé.

Art.UC6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dérogations mentionnées à l'article UC 1 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies lorsque les constructions voisines sont déjà à l'alignement
- soit en retrait pour assurer une continuité du front bâti existant
- soit avec un retrait plus important en implantant toutefois la construction principale dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments nécessaires aux installations EDF-GDF, ni aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Art. UC7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf dérogations mentionnées à l'article UC 1 :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.
- aux bâtiments publics.

- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- aux petites extensions dans la limite de 25 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

ART. UC8 Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure ou égale à trois mètres.

Dans les secteurs indicés "i", l'implantation de constructions nouvelles ou la reconstruction de celles existantes sont soumises à des conditions (*orientation ; distance entre constructions*) telles qu'elles ne contrarient pas l'écoulement de l'eau et/ou à n'aggravent pas significativement les risques d'inondation.

Art. UC9 Emprise au sol

- Non réglementé.

Art. UC10 Hauteur des constructions

Sauf dérogations mentionnées à l'article UC 1 :

- La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage plus 1 niveau de combles aménageables ou non (*R + 1 + combles*), sans dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.
- Cette hauteur pourra être portée à R+2+combles pour les projets situés sur des talus ou des dénivellations importantes.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien), ainsi que les constructions publiques (scolaires, sanitaire, hospitalier...) ne sont pas soumis à cette règle.

Art. UC11 Aspect extérieur

1- Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 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 le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations, sous réserve du respect de l'arrêté du 15/01/2007 portant application du décret 2006-1658 du 21/12/2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

2 – Dispositions particulières

Dispositions particulières pour les habitations :

- Les matériaux des nouvelles constructions principales à usage d'habitation devront présenter l'aspect de la brique, de la pierre bleue, du grès, des tuiles ou ardoises avec possibilité d'intégrer en faible proportion des matériaux présentant l'aspect de la pierre, du bois ou du ciment enduit.
- Les tôles nervurées non visibles depuis le domaine public sont admises pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les extensions seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, mais en utilisant les matériaux caractéristiques de l'architecture locale.

Le long des routes départementales n° 20, 83, 156, 170, 964 :

- Dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation d'une habitation, 70% minimum des façades devront être réalisées en matériaux similaires aux matériaux traditionnels (*briques rouges, pierres bleues*).

Dispositions particulières pour les Bâtiments d'activités :

- Les tôles nervurées (*bac acier ou imitation tuile*) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les bâtiments à usage d'activité, hormis les bâtiments publics ou d'intérêt général, doivent être de teinte sombre (*toiture et bardage*).
- Les toitures des bâtiments à usage d'activité y compris les bâtiments publics ou d'intérêt général, pourront présenter plusieurs pentes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Autres dispositions particulières :

- Les abris de jardin en bois sont autorisés.
- Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés, sauf contraintes techniques démontrées et projet innovant, à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les toitures terrasses :

- Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.
- Pour les constructions nouvelles à usage principal d'habitation, situées dans un secteur présentant un bâti ancien important, il est imposé 30% d'emprise continue sous forme de toiture en pente en surplomb des toitures terrasse sauf dans le cadre de l'implantation d'une toiture terrasse à vocation environnementale. Cette obligation ne s'applique pas aux extensions et annexes des habitations.

Clôtures en façade :

- les clôtures nouvelles doivent être constituées soit d'une haie, soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, exception faite des pilastres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (*tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...*).

Sont interdites :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois.

Toutes les constructions doivent être équipées d'un emplacement pour entreposer et dissimuler les conteneurs d'ordures ménagères et de collecte sélective des déchets.

Art.UC12 Stationnement

Principe

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

1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les constructions à usage de commerce d'au moins 500 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- pour les autres établissements commerciaux :
 - * hôtels : une place de stationnement pour 1 chambre ;
 - * restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de salle
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement pour deux emplois
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour 2 lits
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées :
 - * inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs ;
 - * égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place pour 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.
- pour les établissements publics et d'intérêt général: le stationnement doit être en adéquation avec la fréquentation de l'établissement.
- pour les autres constructions
 - * bâtiments publics (*équipements sportifs,...*) : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
 - * salles de réunion, de spectacle, de culte ... : une place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- soit à justifier d'une concession de parking communal existant ou en cours de réalisation.

Dans les secteurs indicés "i", les travaux de création ou d'aménagement d'aires de stationnement ne doivent pas occasionner de remblaiement ni créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. Les parkings seront réalisés à partir de matériaux drainants (structures réservoirs...) qui permettront de limiter les effets de l'imperméabilisation du secteur concerné.

2 - Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Art.UC13 Espaces libres et plantations

Les clôtures pleines, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacles à l'écoulement ou l'expansion des eaux sont proscrits dans les secteurs inondables.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées, plus particulièrement :

- dans les opérations d'aménagement réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, où devront être prévus des espaces publics de détente réellement aménagés et représentant une surface de 40m² minimum par logement.
- dans les aires de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre pour 4 places de parking.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.
- Quel que soit l'aménagement paysager (*clôtures, écrans de verdure, aire de stationnement ou espace vert*), les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces arborescentes et arbustives locales (*voir liste en annexe*).
- Aucun arbre de haute tige ne pourra être planté à une distance inférieure à 6 mètre de la limite légale du chemin de fer.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. UC14 Coefficient d'occupation du sol

- Le Coefficient d'Occupation maximal du Sol applicable à la zone UC est égal à 0,60. Il est porté à 1,60 pour les constructions comportant une activité.
- Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments publics de superstructure, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.