TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond au centre de la commune.

Il s'agit d'une zone urbaine comprenant essentiellement de l'habitat, des commerces et des services. Les constructions sont implantées de façon dense, essentiellement en ordre continu et généralement à l'alignement.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

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

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

L'aménagement de terrains de camping caravaning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les garages collectifs de caravanes.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les constructions à usage agricole sauf dans le cas cité à l'article 2.

Les constructions à usage de commerces de plus de 1000 m2 de Surface de plancher.

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des incommodités ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 5 unités en front à rue.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite, n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, s'ils ne présentent pas de nuisances, s'il n'y a pas de risque identifié sur le terrain, et si le projet ne crée pas de surfaces de plancher supplémentaires.

Les constructions à usage agricole, dans le cas d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants déjà, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, la mairie peut imposer une superficie minimale d'espaces communs bâtis ou non bâtis à réaliser (potagers, ateliers de bricolage, salles communes, stationnement d'autopartage…). Dans ce cas, le projet sera élaboré en concertation étroite avec les services municipaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies en impasse devront 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).

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître l'utilisation.

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par les canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIOUES DES TERRAINS.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer ou à la marge de recul qui s'y substitue (plan d'alignement approuvé) ;
- soit avec le même retrait que l'une des deux constructions voisines.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'emplacement des bâtiments existants ;
- En cas de construction d'annexe ou d'extension inférieure ou égale à 20 m² de constructions existantes ; dans ce cas le recul appliqué à l'extension sera au moins équivalent à celui de la construction principale ;

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'y a pas de risques identifiés sur le terrain ; dans ce cas le recul appliqué sera celui de la construction existante avant le sinistre ;
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite d'emprise d'une voie publique ou privée ou avec un recul.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant par 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes…) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limiter de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m².

2. La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de
    - l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique)
    - l'alignement d'une voie privée en cas de lotissements ou d'opérations groupées
    - la marge de recul lorsqu'elle est imposée ou choisie par le porteur de projet en application de l'article 6
- à l'extérieur de cette bande :
    - soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
    - soit lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;

- soit lorsqu'il s'agit d'une extension de l'habitation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une extension à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.

3. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 1 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points H = L. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 2 + combles).

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Pour les façades des immeubles donnant sur une voie publique ou privée, cette hauteur ne pourra être inférieure à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 11: ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions particulières

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,80 mètre dont pour la partie pleine entre 0,8 et 1m, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

1. Pour les véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement et une place visiteurs par groupe de 5 logements dans le cas de permis groupés ou de constructions créant au moins 5 logements.

Pour les constructions à usage de commerce : il doit être aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m2 de surface de vente après extension et moins de 100 m² pour les locaux destinés à accueillir des professions libérales.

Pour les constructions à usage de services ou de bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 100 m2 de surface de plancher.

Pour les établissements accueillant du public, à l'exception des équipements sportifs, il est exigé une surface de stationnement correspondant à un nombre de voitures égal à 25 % du nombre de personnes à accueillir.

2. Pour les cycles :

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m2 et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m2 ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m2 et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m2 ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, 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 créées ;

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

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

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, au moins 15% de la surface de l'opération sera destiné à des espaces verts plantés. La surface des toitures végétalisées du projet peuvent être déduites de la surface des espaces verts à réaliser.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

Pour toute opération d'au moins 20 lots (ou d'au moins 20 logements) la création de bornes d'apport volontaire des déchets est obligatoire pour les principaux flux de déchets : emballages ménagers recyclables, verre et ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.