

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

|| **CARACTERE DE LA ZONE** : La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes. ||

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les dancings et discothèques,
- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques,
- toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air,
- camping et caravanage :
 - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - . les parcs d'attractions,
 - . les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules.

UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RN 19 et de la ligne S.N.C.F. Paris / Mulhouse
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
 - ⇒ terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
 - ⇒ autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m² et plus,
- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,
- les monuments à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée (liste dans le document écrit n°6),
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les dépôts de matériaux de démolition lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public,
- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1.
- dans la partie de la zone présentant un caractère humide, les constructions ne sont admises que si leur conception technique garantit de façon suffisante les risques liés à l'eau.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 **ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies et cheminements piétons en impasse sont interdits, sauf nécessité tenant à la configuration des parcelles. Dans ce cas, un aménagement devra être réalisé en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En opération d'aménagement, les cheminements piétons et deux roues doivent toujours être assurés.

UC 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

3) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

UC 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions seront parallèles à la voie par la façade principale ou par le pignon.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies et d'une distance minimum de 2 mètres du domaine ferroviaire.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées en limite séparative à partir du sol naturel :

- 4 mètres à l'égout du toit, pour une croupe ou un long pan,
- 6 mètres au faîtage pour un pignon droit (les détails d'architecture tels que les cheminées... ne sont pas pris en compte),
- ou la hauteur des bâtiments contigus situés sur le terrain voisin.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,

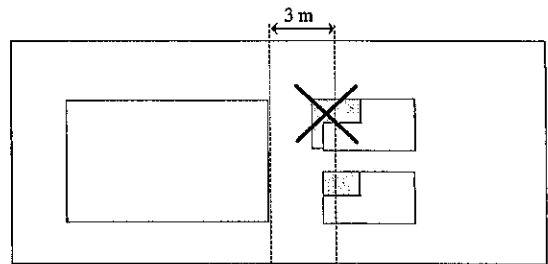
- aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout,
- aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus (voir annexe définition),



- aux abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m², pour lesquels l'implantation est libre,
- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des silos ne doit pas dépasser 10 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas :

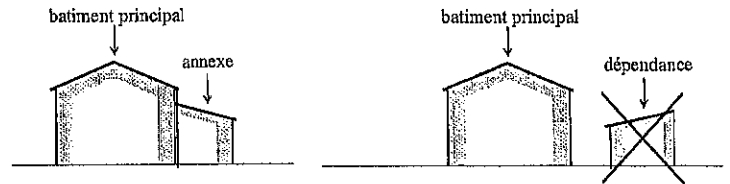
- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.

La pente des toits des bâtiments d'activité et des annexes définies ci-avant peut être réduite sans toutefois être inférieure à 10 degrés.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain à forte pente.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas d'une voie, ce dernier pourra être remblayé afin de permettre l'implantation de la construction au niveau de cette voie.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont contigus à d'autres murs pleins ou situés entre deux bâtiments implantés à la limite de la voie, leur hauteur étant dans ce dernier cas limitée à 2 mètres.

En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est de 1,80 mètre pour les murs bahuts et appareillages. La hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant à l'appareillage.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les palplanches sont interdites en façade sur rue.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants (équipement de superstructure d'intérêt général : voir annexe définition).

UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées en annexe.

UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations) doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Des jardins sont à protéger selon les indications portées au plan de zonage n° 2.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.