

# ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à l'accueil d'ensembles coordonnés d'habitations collectives avec implantation discontinue. Sa vocation est essentiellement résidentielle mais elle pourra accueillir des équipements collectifs compatibles avec cette vocation.

Cette zone comporte un secteur UC.a, correspondant au périmètre de la Zone Urbaine Sensible de Kellermann

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **I- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble de la zone UC, en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions :
  - . à usage d'activités agricoles et forestières,
  - . à usage industriel.
2. Les abris de jardin.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées et toutes installations du même type placées sur pilotis ou cales.
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les exhaussements et affouillements des sols,
  - les garages collectifs de caravanes.

9. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, matériaux de construction ...)

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépôts de véhicules neufs ou usagers non couverts, susceptibles de contenir au moins 5 véhicules, à condition :

- qu'ils soient liés à une activité commerciale existante et implantée à proximité,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis la chaussée,
- qu'ils ne soient pas implantés à moins de 1 mètre de la limite du domaine public.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **I. Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou obtenu par l'application des dispositions de l'article 682 du code Civil.

2. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

#### **II. Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique ; notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Des aménagements particuliers tenant compte de l'intensité de la circulation pourront être imposés.

### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II. Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

### **2. Eaux pluviales**

Si cela est techniquement possible, l'infiltration, la récupération ou la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles sont autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Sinon**, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, et exclusivement de ces dernières, dans le réseau public recueillant ces eaux.

## **III. Autres réseaux**

Lorsque les lignes publiques électriques, téléphoniques et de distribution, notamment de l'information, sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles doivent l'être également.

## **ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, dans les cas où le terrain est en forte déclivité, le recul par rapport à l'alignement pourra être réduit (suivant l'avis de l'autorité compétente), en gardant un recul minimum de 2 mètres.
2. Dans les lotissements ou ensembles d'habitation, des règles d'implantation différentes peuvent être admises, avec toutefois un recul minimum de 5 mètres pour les garages.
3. Dans le secteur UC.a, l'implantation des constructions à l'alignement du Domaine Public est admise.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul de l'alignement.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles devront être implantées de telle sorte que : **D=H/2**

D= distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

H= différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, D ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

2. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations,

- les constructions principales peuvent être implantées en limite de propriété. Cette disposition n'est toutefois pas applicable aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération
- les constructions annexes peuvent être implantées en limite de propriété sous réserve d'avoir une hauteur inférieure à 3 mètres sur la limite. Cette disposition n'est toutefois pas applicable aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération.

3. Dans le secteur UC.a, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite ou à une distance des limites séparatives inférieure à 4 mètres.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés sur limite ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La plus courte distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété ne devra pas être inférieure à H/2, avec un minimum de 6 mètres ; ce, de tous points du bâtiment.

H = hauteur du plus haut bâtiment

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments et annexes ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La construction principale projetée ne pourra compter plus de 6 niveaux (R+5).

2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

3. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ...

#### **ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

1. l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

1.1 Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la couverture de la toiture.

2. Le coloris des façades, comme celui du revêtement du mur de clôture **est** choisi **prioritairement** parmi une palette de coloris variant du beige ocré au beige rosé.

**D'autres coloris peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration et harmonie avec les constructions avoisinantes.**

**Quel que soit le coloris choisi, il le sera dans une gamme de tons pastel.** L'utilisation de couleurs vives ou criardes, **notamment le blanc,** est proscrite.

Le soubassement du bâtiment, **l'encadrement des menuiseries ou des éléments architecturaux peuvent être traités** dans un ton plus soutenu.

**Les éléments architecturaux tels les parements, les encadrements de fenêtres,... en grès, briques,... devront dans la mesure du possible être préservés de toute peinture ou habillage.**

Sur justification écrite du pétitionnaire, des couleurs autres pourront être acceptées, sous condition de bonne intégration paysagère et avec les lieux avoisinants.

**Pour les commerces :** des couleurs plus soutenues pourront être admises sur des surfaces limitées encadrant les vitrines.

3. Tout surlignement de façade par des installations lumineuses ou autre est interdit.

4.1 Les clôtures sur rue ne devront pas être à dominante minérale et ne pourront excéder 1,5 mètre.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit par des haies vives dont la hauteur ne pourra excéder 1,5 mètre, doublées ou non d'un grillage.
- Soit par un mur-bahut surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur du mur-bahut ne peut excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

4.2 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, soit au minimum :

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| - maison individuelle     | 2 emplacements                  |
| - habitat collectif       |                                 |
| . jusqu'à 3 logements     | 2 emplacements par logement     |
| . à partir de 4 logements | 1,5 emplacements par logement   |
| - hôtel                   | 7 emplacements pour 10 chambres |

- restaurant 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle.
- commerce et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente
  - . entre 50 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> de SHON 2 emplacements
  - . au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON 2,5 emplacements pour 100 m<sup>2</sup>
- Artisanat : le nombre de place de stationnement devra être adapté à l'activité.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique, reconnue par l'autorité compétente, de satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain des constructions, le pétitionnaire peut soit :

- Réaliser à ses frais sur un autre fond distant de moins de 200 mètres de la construction projetée les emplacements nécessaires : dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.
- Verser une participation compensant l'inobservation des obligations, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, de plus de 10 cm de diamètre, pour 3 places de parking.

2. Les surfaces non utilisées pour la construction doivent être engazonnées, plantées ou fleuries.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.