

Le règlement de la zone UC (pages 28 à 37 du règlement)

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UC

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis,
- les parcs d'attractions et aires de sports supérieures à deux hectares dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et de toute nature,
- les bâtiments à usage industriel, agricole, commercial, qui constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison des émanations d'odeurs, de poussières et de circulation.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- les activités artisanales et commerciales d'une superficie égale ou inférieure à 50m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- les entrepôts sous conditions d'être liés à une construction à usage d'activité autorisée dans la zone et présente sur la même unité foncière.
- compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).

· dans les terrains alluvionnaires compressibles, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

· La RD 922 est de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie : toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Les sentes existantes, repérées sur le plan, ne pourront desservir des terrains constructibles.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

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

Article UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RAPPEL

Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme restent applicables.

1 - EAU

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1333-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales doivent être privilégiés sur la parcelle.

Le cas échéant, les eaux pluviales peuvent être rejetées :

- Dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Dans le milieu naturel ou le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...)

Dans tous les cas :

- Les rejets d'eaux pluviales ne pourront être reversés dans le réseau d'assainissement
- Les rejets d'eaux pluviales en dehors de l'unité foncière devront avoir un impact limité sur

l'environnement et faire l'objet d'un prétraitement si nécessaire

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées dans une bande d'implantation comprise entre 4 à 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent être implantées dans une marge de retrait (M) d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

BANDE D'IMPLANTATION MAXIMALE

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà de la bande de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie exceptée :

- L'extension d'un bâtiment existant
- Les constructions annexes de moins de 30 m²
- Les piscines
- Les équipements publics.

CAS PARTICULIERS

- a. Les équipements collectifs doivent être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum.
- b. L'extension des constructions existantes implantées avec un recul inférieur au minimum imposé (bande d'implantation ou marge de retrait) est autorisée à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- c. Lorsqu'un terrain est situé à l'angle des deux voies, le retrait sur l'une des deux voies pourra être ramené à 3 mètres minimum.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX RUS

Par ailleurs un recul de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport aux rus.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

La partie de la construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport à cette limite.

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions seront implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les bâtiments annexes doivent être édifiés le long d'une des limites séparatives.
- b. Les piscines devront être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
- c. Dans le cas où une construction existante ne respecterait pas les règles ci-dessus, une extension pourrait être édifiée dans le prolongement du bâtiment sans toutefois pouvoir diminuer la marge de retrait existante.
- d. Les équipements publics doivent être implantés soit en limite séparative soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - DISPOSITION GENERALE :

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Aucune distance ne sera imposée entre une construction principale et ses constructions annexes de moins de 30 m².
- b. Les constructions de moins de 10 m² seront implantées à l'arrière de la construction principale, non visibles de l'espace public.
- c. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 9 : Emprise au sol

1 - DISPOSITION GENERALE :

Jusqu'à 1500 m² de terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la de l'unité foncière.

Au delà de 1500 m² de terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 25% jusqu' à 1500 m² majorée de 15% par mètre carré supplémentaire au-delà de 1500 m².

Au delà de 1500 m², l'emprise au sol peut donc se définir ainsi :

Soit ES = Pourcentage d'emprise au sol et ST = Superficie du terrain en m²

$$ES = 1500 * 0,25 + (ST-1500)*0,15$$

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol ne pourra excéder 35% de la surface totale de l'unité foncière.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'emprise au sol des constructions annexes doit être inférieure à 30m² dans la limite d'une annexe par construction.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur de toute construction ne peut excéder une hauteur totale de 7 mètres.

En secteur UCa, la hauteur de toute construction ne peut excéder une hauteur totale de 10 mètres, y compris en cas d'extension.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. La hauteur des extensions ne doit pas excéder 7 mètres.
- b. La hauteur à l'égout du toit des constructions annexes de moins de 30 m² ne doit pas excéder trois mètres.
- c. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article UC 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le

décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives à l'aspect.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de 0,40 mètre le niveau du sol le plus haut de l'emprise de terrain utilisé pour la construction.

COUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux couvertures.

1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, outeau) ne sont pas autorisés.

2) Aspect et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées dans des tons proches de ceux déjà observés dans l'environnement existant et leur aspect devra rappeler, à raison d'un minimum de 22 unités / m², la tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas, oriels, auvents pour lesquels il n'est pas fixé de pentes minimales,
- les équipements publics
- les constructions annexes de moins de 30m²
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette pente ; dans ce cas, l'extension aura la même pente de toit que la construction existante.
- les constructions à performance énergétique et les toitures végétalisées.

FACADES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux façades.

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Aspect et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être d'aspect et de teinte rappelant les enduits anciens au

mortier bâtard ou à la chaux, dans la gamme d'ivoire, de crème correspondant aux pierres locales à l'exclusion du blanc.

OUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux ouvertures.

1) Proportions

Quand ils sont visibles depuis l'espace public, les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

Les ouvertures et volets doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

EXTENSIONS

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction

principale. La pente de toiture doit être de 30° minimum. Lorsque les extensions sont adossées à un mur de la construction principale, elles peuvent être à une pente.

L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public, exception faite des terrains situés l'angle de deux voies. Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.

CLOTURES

Lorsqu'elles jouxtent les limites séparatives, les clôtures doivent être, soit en maçonnerie d'aspect pierre de taille, ou recouverte d'un enduit bâtard dans les tons de la pierre calcaire, soit constituées d'une haie (essences locales de préférence) doublées ou non d'un grillage. La hauteur totale sera de 1,80 m.

Les clôtures doivent respecter un recul de 4m par rapport aux rus.

Lorsqu'elles sont implantées en limite des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un grillage pouvant être doublé d'une haie constituée de plantations d'essences locales.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie d'essences locales.

Article UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Il est exigé d'aménager au moins dans l'unité foncière :

· pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ou dans le cas d'une augmentation

de SHON supérieure à 50 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors

oeuvre nette de construction,

· autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m 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.

Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Article UC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition

paysagère (minérale ou végétale).

Les espaces libres de pleine terre représenteront 30% minimum de la surface totale de la propriété.

Les toitures végétalisées doivent être prises en compte dans le calcul des espaces libres de constructions en appliquant un coefficient de pondération fixé à 0,75 par mètre carré soit 1 m² de toiture végétalisée valant 0,75 m² d'espace de pleine terre.

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

URL source : <https://www.ville-chaumontel.fr/content/le-reglement-de-la-zone-uc-pages-28-37-du-reglement>