

TITRE IICHAPITRE IIIDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Il s'agit d'une zone exclusivement vouée à l'habitat individuel, présentant un caractère résidentiel très marqué (grandes résidences, parcs boisés, etc...). ce caractère doit être maintenu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES1 -Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article 1.441-2 du code de l'urbanisme).

2 -les occupations et utilisations du sol sui vantes sont admises

Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs

3 -les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

L'aménagement et l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Les occupations et utilisations sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UC.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UC.3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

ARTICLE UC.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX1 -Alimentation en eau potable

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

2 -Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le nd.liw naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 -Dessertes téléphonique et électrique

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les dessertes électriques et téléphoniques intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques et électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord les services techniques compétents.

ARTICLE UC.5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain n'est constructible que s'il présente une superficie au moins égale à 1500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier au moins égale à 15m.

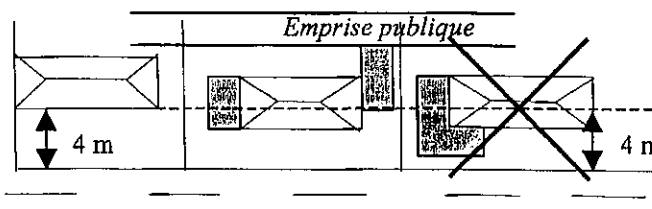
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni en cas de travaux d'aménagement à des constructions existantes

ARTICLE UC.6 -IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à vocation d'habitation doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques, sans toutefois dépasser un recul maximal de 30 m.



- Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 4 mètres requis, son extension pourra se faire dans le prolongement de la façade existante sans toutefois aggraver la non-conformité.



- Pour une construction initialement implantée au delà de la limite maximale de 30 m, son extension est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol déjà bâtie.

- en l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise des voies se substitue.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie
- Aux constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) dès l'instant où la hauteur de ces dernières ne dépassent pas 3 m à l'égout du toit
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et sous réserve que la reconstruction se fasse à l'identique.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas fixé de règle.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction (cf. article UC.10 ci-après) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,

- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau cette dimension peut être ramenée à 5 m,

- la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 m si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Pour l'application de ces dispositions, la hauteur de façade est celle définie à l'article UC.10 ci-après.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade, calculée comme il est dit au paragraphe 2 ci-après, n'excèdera pas 5 m,

- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, sera limité à 2, soit R + C.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 - Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 - Le niveau bas des rez de chaussée des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé au dessus du sol naturel avant aménagement de plus de 0,60 m.

ARTICLE UC.11 -ASPECT EXTERIEUR- CLOTURES

L'aspect des constructions ou ouvrage à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas 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.

Les règles énoncées ci-après seront respectées :

1 -Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à édifier comporteront une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun détord sur le pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 m pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un ou deux versants de faible pente.

Las toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. En ce qui concerne les constructions situées dans le périmètre délimité au document graphique 3.3, les toitures à pentes devront obligatoirement être recouvertes par de la tuile plate vieillie.

2 - Parement extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fouisses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou a l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur La propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensemble homogènes composes de préférence de haies doublées ou non de grillage de maçonneries pleines (grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2m.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UC.12 - OBLIGATION DE CREER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers .m à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

2 - nombre d'emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 6 x 2,30 m

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Terrains boisés non classés

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils se trouvent et qui résultent des articles UC.1 à UC.15 du présent règlement.

Les constructions et installations admises ne seront autorisées que :

- si elles respectent le boisement existant et à cet égard un relevé des arbres à conserver et à abattre sera exigé à l'appui de la demande de permis de construire,
- si leur hauteur totale n'excède pas celle des arbres,
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenir Ps ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèce indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

La marge de reculement prévue à l'article UC.6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- La reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment détruit en tout ou en partie par sinistre.
- Les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.