

- CHAPITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC a une fonction résidentielle. Elle comprend des habitations et les constructions et installations directement liées et nécessaires à la fonction d'habitat.

L'urbanisation se présente sous forme dense. Ce secteur correspond à l'ancienne ZAC de la Genetière.

Le secteur UC a correspond aux terrains alors affectés à la construction de maisons individuelles.

Le secteur UCb moins dense correspond au secteur de Plan Masse.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

1) - Sont notamment admis :

- les constructions, les lotissements destinés à l'habitation,
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à la fonction d'habitat. Cependant elles ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure la destination principale,
- l'aménagement, l'extension, la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
- les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants,
- les abris de jardins, hors emprise de l'alignement prévu pour l'élargissement du C.D. 933,
(30 mètres à partir de l'alignement bâti Ouest ou de la limite de propriété) et en limite séparative des lots dans la partie invisible de la voie intérieure de la ZAC. Leur dimension maximale sera de (L 3 m x 1,2 m x 2,5 m), les matériaux identiques à ceux de l'habitation (matériaux, couleurs). Leur jumelage est vivement conseillé, dans ce cas les pentes de toiture seront identiques,

- dans le secteur UC j, ne sont autorisés que les jardins familiaux et les abris de jardins.

2) - **Toutefois.**

L'occupation des terrains situés dans le Plan d'Exposition au Risque d'Inondation (PERI) du 08 octobre 1993 est soumise à l'agrément des services compétents en la matière, notamment la cote minimum des planchers les plus bas sera de : 171,6 (cote NGF) au PK SAONE 25 et 171,7 (cote NGF) au PK SAONE 26.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1) - **Sont interdites :**

a) Les occupations et utilisations du sol autres que les constructions à usage d'habitation et de services qui, par leur importance ou leur nature, risqueraient de compromettre l'équilibre des affectations de la zone ou sa mise en valeur notamment :

- . les installations classées, lorsque leur impact sur l'environnement est de nature à créer des nuisances ou des risques notables pour le voisinage,
- . les affouillements et exhaussements de sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour les équipements d'infrastructure,
- . les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs,
- . l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . les constructions à usage agricole.

b) Les habitations collectives de plus de deux logements.

c) Dans le secteur UC j, toutes constructions ou installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux jardins familiaux autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Accès -

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement, ou tout autre mode d'occupation du sol, doivent avoir au moins 3,75 m de largeur.
- Le long de la RD 933, aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Voirie -

- Toute voie nouvelle de desserte automobile collective doit être réalisée avec au minimum 6 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1) - Eau -

- Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) - Assainissement -

a) Eaux usées -

- Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales -

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

3) - Electricité et téléphone -

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

4) - Eclairage des voies -

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l' éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant.

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

1) - Dans le secteur UC a -

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d' emprise des voies de circulation.

Toutefois : dans les parcelles riveraines de la RD 933, les constructions pourront être édifiées à une distance de 2 mètres de la voie interne les desservant.

2) - Dans le secteur UC b -

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies de circulation les desservant. Cependant, selon l'état du bâti existant, des distances inférieures pourront être autorisées pour les extensions.

3) - Le long de la RD 933 -

Le recul des constructions est de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 933 existant ou à créer (création par emprise de 30 mètres à partir de l'alignement Ouest bâti ou parcellaire de la RD 933).

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

1) - Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) - Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres en limite séparative,
- les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT -

Néant.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL -

Néant.

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB 6 - 7 - 8 - 10- 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions et de R + 1 (avec combles aménageables) ou 7,50 mètres.
- Toutefois une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UC 11- ASPECT DES CONSTRUCTIONS -

1) - L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

a) les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, et alignements.

b) Implantation et volume :

. l'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l' environnement bâti,

. la construction doit s' adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum,

. la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente du terrain,

. les pans de toiture doivent avoir une pente homogène (comprise entre 20 et 45 degrés au-dessus de l'horizontale). Les toitures terrasse sont interdites.

c) Éléments de surface -

. les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiserie et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti,

. les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu,

. les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Notamment, les enduits devront être de teinte blanche ou ocre.

d) Clôtures -

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur.

- Elles peuvent être constituées,

. de haies vives d'essences locales,

. de grilles ou de grillages doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait,

. d'un muret plein dont la hauteur sera limitée à 0,50 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (à l'exclusion des murs percés de meurtrières...), ou d'un grillage qui sera aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait,

. d'un mur admis s'il est intégré à une trame bâtie en ordre continu ou s'il prolonge un maillage existant.

- La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués ou à effet d'inachevé sont interdites.

- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2) Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles du paragraphe 1) ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT-

1) Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

2) Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnements doivent être implantés de telle manière que leur accès soient conformes aux dispositions de l'article UC 3.

3) La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 2,5 m². Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

. maisons individuelles : 1 place par logement,

b) dans les lotissements, ou opérations d'ensemble, des parkings collectifs devront être prévus, repartis de manière à ce que les habitants puissent les utiliser concrètement.

c) Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés,

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées,
- Dans les zones inondables, les clôtures et plantations doivent être conformes aux dispositions du décret du 16 août 1972.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Les C.O.S. applicables se différencient de la manière suivante :

Secteur UC a : 0,3 pour habitations individuelles,

secteur UC b : 0,5 pour habitations individuelles -

Le C.O.S. n'est pas fixé pour les constructions à usage d'équipement collectif, ni dans le secteur UC j réservé aux jardins.

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

1) Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article U.C. 14 ci-dessus est admis, sans préjudice des autres règles du présent règlement, dans les cas suivants :

- lorsque les travaux ont pour objet la sauvegarde, l'aménagement, ou la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, dans le cadre des volumes bâtis antérieurs.