

CHAPITRE 3 : ZONE UC

ZONE D'EXTENSION PAVILLONNAIRE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la réalisation du lotissement du Clos des Cerisiers dans le secteur les « Pièces des Garennes ».

Cette zone est définie par la rue des Garennes à l'Est, le chemin d'exploitation n°1 dit de la Perrières à l'Ouest, le chemin d'exploitation n°2 dit des Pièces de Garennes Nord et des équipements sportifs au Sud (terrain de football et de Basket ball).

Elle présente des caractéristiques urbaines, en effet, les constructions se présentent majoritairement implantées en retrait de la voie.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UC, dont son secteur est destiné prioritairement à l'habitat.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les conditions précisées par le Code Forestier.*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les habitations familiales et leurs annexes.
- Les opérations d'habitat groupé à usage d'habitation.
- Les locaux à usage professionnel sous réserve qu'il n'y ait pas de nuisances, notamment que le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, soit assuré en dehors des voies du lotissement et que la surface affectée à cet usage professionnel ne dépasse pas 100 m² de SHON.
- Les équipements collectifs ainsi que les logements de fonction liés à ces équipements.
- Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise (pylône électrique, transformateur,...).

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voiries et les accès seront conformes au plan de composition. La nature et les caractéristiques de ces voies sont définies dans le dossier technique.

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée.
- Les accès aux garages, sur une longueur minimale de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitut, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- L'épandage sur la parcelle doit être privilégié, et à défaut tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

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

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande comprise entre 3 et 10 m de l'alignement des voies publiques existantes.
- Les annexes et les abris de jardins doivent être soit dans l'alignement de la construction principale, soit à l'arrière de la construction.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et reconstruction de bâtiments existants non conformes à la règle énoncée ci-dessus.
- De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas être supérieure à 30 % de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur de toute constructions est limitée à 10 mètres au faîtage du toit.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Exceptions pour

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2- TOITURES

- Les pentes des toitures principales de l'habitation ne pourront être inférieure à 40°.
- Les annexes telles que les vérandas ou les abris de jardin, par exemple pourront avoir une pente de toiture inférieure, avec pente minimale de 20°.
- Les toitures de l'habitation et des annexes (hors vérandas vitrées) seront couvertes en :
 - tuiles,
 - ardoises naturelles ou matériau présentant un aspect similaire.
- Il n'est pas prévu de pente minimale de toiture pour les bâtiments publics et les ouvrages collectifs d'utilité publique.

3 - CLOTURES

- Il n'y a pas d'obligation de clôture en bordure des voies de desserte du lotissement.
- Les clôtures en éléments de béton préfabriqués (poteaux + plaques) sont interdites.

Expression de la règle

Clôtures séparant les voies de desserte et les espaces collectifs des parcelles du lotissement, elles devront être constituées par :

- Une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques, associées à un grillage ou un treillis soudé de couleur verte d'une hauteur de 1,50 mètre maximum, situé derrière cette haie en retrait de 80 cm par rapport à la limite avec le domaine public.

Clôtures séparant les voies de desserte des parcelles du lotissement

- Les portails d'accès de parcelles seront en retrait de cinq mètres minimum par rapport au Domaine Public. La largeur pour les portails est de trois mètres.

Clôtures mitoyennes des lots

- Elles seront constituées d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximale, de couleur verte, tendu sur potelets en fer ; doublé d'une haie vive (hauteur maximum 2,00 m).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies du lotissement.
- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitat individuel : 3 places minimum de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain.
- Une aire de stationnement non close de 5,00 m X 5,00 m sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès conseillé ou obligatoire présenté au plan de composition. Cet espace ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement de deux véhicules.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec au minimum une place couverte par logement, qui doit constituer un élément bien intégré à la composition de l'aménagement.
- Toutefois, il n'est exigé la réalisation que d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents : un nombre de places correspondant aux besoins de la construction sera prévu sur le terrain.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à la raison d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de terrain. Un projet de plantation devra être joint à toute demande d'occupation du sol.
- Les plantations sur Domaine Public pourront être implantées à moins de deux mètres des limites de lots ou d'îlots.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- La surface hors oeuvre sera attribuée à chaque lot par attestation du lotisseur.