

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Rappel : La zone UC concerne l'extension urbaine plus récente, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Situées en deuxième couronne, cette zone accueille une majeure partie des constructions récentes.

La zone est partiellement concernée par **le risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VI. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes constructions dans les espaces concernés par le retrait de 10 mètres par rapport aux berges figurant sur le document graphique.

UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- La création d'installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations classées relevant de la rubrique n°2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, pour lesquelles la création, l'aménagement et l'extension sont autorisés sans condition.

- Dans la mesure du possible, la façade du bâtiment principal devra être orientée Nord/Sud, pour les nouvelles constructions.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'aménagement du Briançon, dans la mesure où les remblais ne sont pas supérieurs aux déblais.
- Au sein de la zone UC, prévoir un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (type PLAI ou PLUS) pour toute opération à usage de logement de plus de 500 m² de surface de plancher.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique. les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UC3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces 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.

UC4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les effluents d'origine agricole, artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit minimum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit minimum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UC5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à

- 40% de la superficie du terrain en zone UC
- 30% de la superficie en zone UCr

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m².

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements, changements de destination ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5m au faîtage pour les éléments de la construction qui sont situés à plus de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les éléments de la construction situés à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions ne devront 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.

1) Parti architectural

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Est interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes réglementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

3) Orientation

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

4) Les toitures et couvertures

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

5) Les façades

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont proscrits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,3 minimum).

L'ordonnement des façades, la composition générale et les proportions des percements, faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en oeuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

6) Détails architecturaux

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégré dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

7) Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords..).

UC12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces vert doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.