



SCI DU CANAL n° 259

BOCUS

NCa

9

upation r



N° 3

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UC 1 - La zone UC est une zone urbaine à caractère résidentiel destinée à accueillir des constructions individuelles et de petits collectifs peu denses. Dans le secteur UAa, la densité de construction est plus limitée. (hauteur article UC10, COS article UC14).

Dans le secteur UCb, il en est de même pour les constructions à usage d'habitation, mais dans les autres cas, une plus grande souplesse est appliquée.

Sont interdits - Les établissements classés de 1ère et 2ème classe ainsi que les établissements de 3ème classe inscrits sur la liste annexée à l'arrêté interministériel du 20 juillet 1949.

2 - La construction de nouvelles fermes, sauf dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

3 - Les dépôts situés au-dessus du niveau du sol, notamment les dépôts et installations prévus aux I et II de l'article 1er de l'arrêté du 25 avril 1963.

4 - Les abris et installations susceptibles d'usage d'habitation.

5 - L'ouverture de toute carrière.

Article UC 2 -

1 - La transformation ou l'agrandissement des établissements industriels à nuisances, et des dépôts existants est interdit, sauf si leur taille demeure suffisamment réduite pour ne pas compromettre la destination à l'habitation.

2 - La construction des bâtiments agricoles, complémentaires d'une exploitation existante dans l'agglomération, est autorisée, toutefois si ces bâtiments donnent lieu à des nuisances l'autorisation de les construire sera subordonnée à une enquête préalable analogue à celle des établissements classés.

3 - Le stationnement des caravanes sera assimilé à la construction de bâtiments à usage d'habitation, et soumis aux mêmes règles.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol :

- 9 -

Article UC 3 - Accès et voirie :

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé devra avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 30 mètres de la voie publique de desserte, et être carrossable en tout temps.

2 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la mise en oeuvre des moyens de lutte contre l'incendie.

3 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne pourra être inférieure à 8 mètres.

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

5 - La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de tous aménagements de voirie, dégagements de visibilité, d'aires de stationnement qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

6 - A l'occasion du remodelage d'un îlot, un recul des alignements pourra être imposé afin de faciliter la desserte de cet îlot, et de permettre un élargissement des rues contiguës.

7 - L'accès direct des parcelles à bâtir situées en bordure du CD 943 en dehors de la partie évitée par l'opération n° 1, ne peut y être autorisé que dans la mesure où leur largeur sur cette voie est supérieure à 20 mètres.

Article UC 4 - Desserte en eau et assainissement :

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire ; toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, dès sa réalisation, aux frais du propriétaire de cette construction ou installation nouvelle.

Article UC 5 - Surface et forme des terrains :

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou subordonnée à un remembrement préalable.

Lorsqu'un terrain a été bâti au maximum de ses possibilités données par le coefficient d'occupation du sol, les parties non construites ne pourront plus être aliénées à des fins de construction.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'axe des voies, à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance, en particulier dans le cas des rues étroites (moins de 8 mètres) et construites en ordre continu, des sites urbains anciens.

Toutefois en bordure des voies pour lesquelles des marges de recule-ment sont prévues, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges telles qu'elles sont portées sur le plan, ou en arrière de celles-ci. A titre exceptionnel, celles de ces mêmes marges qui sont cotées au plan de zonage "sur l'axe de la voie", pourront être réduites, dans la limite des dispositions du règlement national d'urbanisme, lorsqu'il s'agit d'agrandir un bâtiment existant en le prolongeant, dans un autre sens qu'en direction de la voie, et dans la stricte mesure où le respect des marges de recule-ment nuirait gravement à l'esthétique ou à l'utilisation de l'ensemble bâti.

Les limites sur voie privée, des parcelles ne s'y desservant pas, seront considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles seront assimilées à des alignements sur voie publique.

En bordure des voies, les clôtures seront édifiées à l'alignement.

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

1 - Les constructions ne dépassant pas 3 mètres de hauteur pourront être implantées en limites séparatives.

Celles d'une hauteur supérieure pourront également être implantées en limites séparatives à condition que les habitations existantes sur les parcelles voisines, conservent une vue directe d'au moins 8 mètres, telle qu'elle est définie à l'article 8 ci-après.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 4 mètres.

Toutefois, pour tenir compte de l'exiguïté du parcellaire existant, et à condition que l'implantation du bâtiment à construire soit prévue sur une limite parcellaire, la distance définie ci-dessus pourra être ramenée à 3 mètres. La hauteur du bâtiment et son orientation ne devront cependant compromettre ni la salubrité ni l'utilisation rationnelle des parcelles voisines.

2 - Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, la possibilité de construire pourra être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

Dans tous les cas les projets de constructions nouvelles devront tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, toute demande d'autorisation de construire sera accompagnée des renseignements concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

3 - Deux bâtiments non contigus situés sur un même fond devront être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage de pièces à usage d'habitation. De plus ils devront être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En plus des prescriptions définies dans l'article précédent, la distance minimum de vue directe sera de 8 mètres pour les baies principales des pièces à usage d'habitation (séjour, chambres, cuisine ...), à l'exception des ouvertures secondaires, et des ouvertures destinées à l'éclairage des pièces aménagées dans les combles. Cette distance ne peut être prise sur une parcelle voisine, sauf convention conclue entre les propriétaires ou contrat de cour commune. Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat ancien, y compris agrandissement, si elles en compromettent la réalisation.

Article UC 9 - Emprise au sol : - Néant-

Article UC 10 - Hauteur des constructions :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées carrossables leur servant de desserte, la largeur de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 12 mètres, le bâtiment à édifier sur la voie la plus étroite pourra avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

La dénivellation entre le niveau moyen du sol naturel et l'égoût des toitures ne peut excéder 12 mètres ; cette valeur est ramenée à 6 m dans le secteur UCa et pour les constructions à usage d'habitation dans le secteur UCb. Dans ce dernier la hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

Dans le cas des toitures terrasses un étage supplémentaire sera admis au delà de cette dénivellation maximum à condition qu'il soit construit en retrait, par rapport aux murs des façades, à une distance de ceux-ci au moins égale à la hauteur de cet étage supplémentaire. Dans les autres cas, la dénivellation entre le niveau moyen du sol naturel et le faitage ne pourra excéder de plus de 6 m la dénivellation maximum ci-dessus.

Article UC 11 - Aspect extérieur :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou tout style régional incompatible avec le site est interdit. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant. Les constructions légères en particulier ne peuvent être autorisées que dans des endroits discrets ou à la condition de ne pas heurter le caractère des lieux.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en surface extérieure de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement sont interdits. Les assemblages ou liaisons de matériaux entre eux devront être exécutés suivant les règles de l'art.

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les bois seront traités, peints ou vernis, les fers seront protégés contre l'oxydation.

La hauteur des clôtures sur rue éventuelles est limitée à 2 m ; celle des murs bahuts ne peut excéder 0,50 m en moyenne. Le grillage est interdit comme clôture sur rue à moins d'être doublé d'une haie. Les prescriptions concernant l'aspect des constructions sont applicables aussi aux clôtures.

Pour les toitures, la tuile bourguignonne est recommandée. Les couvertures et bardages en tôle de fer à l'état brut ou galvanisé sont interdits, ainsi que le l'emploi des tuiles rouges naturelles, il en sera de même pour les matériaux ayant une couleur similaire. Les toitures à une pente sont interdites pour la construction à usage d'habitation.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les constructions individuelles, lorsque la hauteur du seuil du rez-de-chaussée habitable au-dessus du niveau moyen du terrain naturel est supérieure à celle de la hauteur de la construction mesurée à l'égoût des toitures, les murs de subsol doivent être traités avec la même qualité et le même soin que le reste des murs en élévation, et en harmonie avec ceux-ci.

Article UC 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un seul accès sur ces voies. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement individuel, et une place et demie par logement dans les immeubles collectifs, dont le tiers au moins sera banalisé.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Pour les établissements artisanaux, commerciaux, industriels ou agricoles ces aires devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manoeuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

De plus les possibilités de stationnement offertes à la clientèle par les établissements commerciaux de plus de 250 m² devront être d'au moins 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

Toutefois les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de bâtiments anciens si elles en compromettent la réalisation.

Article UC 13 - Obligation de réaliser des espaces verts :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au minimum 1 sujet par 200m² de parcelle.

Les bâtiments à caractère utilitaire (ou les dépôts) doivent être dissimulés par des écrans de verdure, à feuillage persistant de préférence.

De plus, dans les lotissements ou les groupes d'habitation, les lotisseurs ou constructeurs ou leurs ayants droit doivent procéder à la plantation d'au moins 10 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur de ces espaces communs.

SECTION III - Possibilités maximum d'occupation du sol :

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol :

- Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de planchers hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol, en d'autres termes :

surface de la parcelle x C.O.S. = surface maximum de planchers hors oeuvre.

- Il sera tenu compte dans ce calcul des surfaces de planchers des bâtiments existants sur la parcelle.

- Ne seront pas pris en compte dans ces surfaces de planchers hors oeuvre :

- les surfaces non aménageables des combles,
- les surfaces affectées au stationnement des véhicules,
- dans les habitations individuelles, les surfaces de sous-sol annexées à l'habitation.

Le C.O.S. applicable aux parcelles de la zone UC est égal à 0,4, en dehors du secteur UCa, il sera porté à 0,6 pour les immeubles collectifs et les constructions à usage de commerce ou d'artisanat. Dans le secteur UCb, aucun COS n'est fixé pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

Toutefois ces C.O.S. ne s'appliqueront pas aux projets qui portent sur l'amélioration de l'habitat ancien ainsi que sur l'extension des bâtiments commerciaux, artisanaux ou agricoles existants. Dans ces cas, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

Le C.O.S. n'est également pas applicable aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Article UC 15 - Dépassement du C.O.S. :

N E A N T

BRIENON SUR ARMANÇON