

## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.C. :**

Zone péricentrique composée essentiellement de petits collectifs en ordre discontinu, de services et d'activités légères.

Certaines parties de cette zone sont concernées par le périmètre de Z.P.P.A.U.P.

Elle comprend le secteur suivant :

° Le secteur U.C.i qui correspond à la zone inondable de la Bienne et du Tacon. Dans ce secteur s'applique aussi le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (vallées de Bienne et du Tacon – arrêté préfectoral du 30 novembre 1998).

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme) sauf si il s'agit des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du Code Forestier (Art. L 311-3).

Dans les sites correspondant à des zones archéologiques sensibles (repérées au plan N° 2-10 du présent dossier de P.O.S.), toute demande d'autorisation de travaux sera transmise pour avis au service régional de l'archéologie.

Dans le cas de la zone UC, ces secteurs sont situés sur Saint Claude centre et à Cité de Serger.

#### **ARTICLE U.C.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- Les installations classées ne répondant pas aux conditions édictées par l'article U.C.2
- L'aménagement des terrains de camping
- L'aménagement des terrains de stationnement de caravanes et les caravanes isolées

- Les ouvertures de carrières
- Les bâtiments à usage agricole
- Les affouillements et exhaussement du sol (article R442.2.é) qui ne sont pas liés à des occupations ou utilisations du sol autorisées.
- Les lotissements à usage d'activités

## **ARTICLE U.C. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités non nuisantes et adaptées à leur voisinage qui s'intègrent naturellement dans les quartiers d'habitation, sous réserve des dispositions ci-après

**1** - Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales sont admises à condition :

- ° Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
- ° Qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accidents ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- ° Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- ° Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

**2** - Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale, ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leur danger ou inconvénient (article R 111.2 du Code de l'Urbanisme).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.C.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **II - Voirie**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, selon les directives des services compétents

#### **ARTICLE U.C. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

###### **2-1 - Eaux usées**

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public, doit être préalablement autorisée par la collectivité, laquelle fixe les caractéristiques du rejet.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

###### **2-2 - Eaux pluviales**

D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **3 - Electricité**

Les réseaux électriques basse tension internes aux opérations doivent être enterrés dans la mesure du possible, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

##### **4 - Téléphone**

Les réseaux téléphoniques internes aux opérations doivent être enterrés dans la mesure du possible, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

#### **ARTICLE U.C. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE U.C. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en respectant le prospect (voir article U.C. 10)

En l'absence de plan d'alignement approuvé, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec une marge de recul maximum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Toutefois, dans le cas de garages ayant un accès direct sur la voie publique, une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique sera exigée.

Dans le cas de projet d'urbanisme complets (permis groupés ou lotissements) des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas 2 et 3 ci-dessus pourront être admises.

De même, des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas 2 et 3 ci-dessus pourront être admises, lorsqu'il s'agira :

- ° de la construction d'annexes, d'aménagement et d'agrandissement de bâtiments existants ;
- ° de la constructions d'équipement d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux constructions ;
- ° dans le cas de reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre si celui-ci respecte son implantation d'origine.
- ° dans le cas de constructions liées à des activités artisanales ou commerciales.

## **ARTICLE U.C.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- En cas d'impossibilité technique pour les fonds de parcelles.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- En cas d'aménagement de bâtiment ne respectant pas cette règle.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

Toute autre implantation est possible par création d'une servitude de cour commune.

## **ARTICLE U.C. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE U.C. 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE U.C. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ne devra pas excéder 19 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus. Elle devra aussi tenir compte du bâti environnant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (dont, par exemple, les bâtiments et ouvrages liés au transport de l'énergie électrique).

### **Hauteur relative (prospect) :**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## **ARTICLE U.C. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent s'intégrer au site urbain et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain. Les constructions comprises dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. devront respecter les principes et règles fixés par celle-ci.

### **Rappel :**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique:

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## **ARTICLE U.C. 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors de voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, (La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.)

Il est exigé:

### **I - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :**

- Une place par logement de superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Deux places par logement de superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

### **Rappel :**

L'article R111.1.4, d'ordre public, s'applique :

« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux. »

### **II - Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, les bâtiments publics, les établissements industriels et artisanaux :**

Un espace affecté au stationnement au moins égal à 50% de la Surface de plancher Hors Œuvre Nette de l'immeuble, avec un minimum d'une place.

Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement et la manœuvre des camions et autres véhicules utilitaires (livraisons ...).

### **III - Pour les constructions nouvelles à usage commercial :**

#### **1/ Commerces dont la surface de vente est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.**

Un espace affecté au stationnement au moins égal à 50% de la surface de vente de l'établissement.

#### **2/ Commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.**

Un espace affecté au stationnement au moins égal à 100% de la surface de vente de l'établissement.

#### **3/ Hôtels et restaurant**

Une place de stationnement par chambre.

Deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas de double activité, c'est la contrainte la plus forte qui s'applique.

### **IV - Pour les constructions anciennes**

Pour les restaurations et restructuration de bâtiments sans accroissement du nombre de logements, ni augmentation de la surface dévolue aux activités, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le cas contraire, lorsqu'il y a restructuration de bâtiment entraînant une augmentation du nombre de logements ou une extension de la surface dévolue aux activités, le nombre de places de stationnement à créer s'aligne sur la règle des constructions nouvelles, et porte sur le nombre de logements supplémentaires ou l'accroissement de superficie dans le cas de l'activité.

### **V - Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme :

- ° soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- ° soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.
- ° soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitable, ou d'activités restent inchangées et que le nombre de logement n'augmente pas.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE U.C. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Dans les groupes d'habitations (individuels ou collectifs) et dans les lotissements, un espace vert commun à tous les lots est exigé. Sa superficie minimum sera de 10% de la surface totale de l'opération.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.C.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas défini. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.