

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UC

ZONE UC

DEMILITATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de densité urbaine moyenne, où prédominent les petits collectifs peu denses. Cette zone peut accueillir des constructions à vocation d'habitat. Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

A Corpeau, une partie de la zone UC est comprise dans le périmètre des 500 mètres de la servitude liée à la présence d'un monument historique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les entrepôts de toute nature
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- les caravanes isolées
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature à l'air libre
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- les carrières

Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- les constructions à usage de commerces, bureaux et de services seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Accès et voirie

Accès

- pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

- l'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagés, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

- les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

Assainissement

- eaux usées

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées :

- par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement
- l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- eaux pluviales
- les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible
- les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.

Electricité, téléphone et télédiffusion

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution de des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est fortement recommandée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

Caractéristiques des terrains

Néant

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques, ainsi qu'aux acheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 10 m maximum depuis la limite de l'emprise des voies.

Des plantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 8 mètres maximum par rapport à la limite séparative.

Implantation des constructions des unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Emprise au sol

Néant

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant travaux. La hauteur des constructions ne peut excéder quatre niveaux (soit R+3), non compris les niveaux sous toiture qui peuvent être aménagés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Aspect extérieur

Généralités

Les installations et constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture

traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.

Les volumes des toits et les matériaux employés doivent être homogènes avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer une pastiche d'architecture pseudo régionale.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasin et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toitures

- la pente des toitures est fixée entre 35° et 45 °
- les toitures à un seul versant sur un volume isolé ne sont autorisées que pour les constructions annexes aux habitations.
- Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles résultent d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement. Elles doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates de tons vieillis nuancés
- les tuiles mécaniques de tons vieillis nuancés.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure (PVC), en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Aspect extérieur et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.