

POS METABIEF

ZONE U C

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs d'extension récente de l'agglomération sous forme d'habitat pavillonnaire ou de petits collectifs. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs annexes ainsi qu'à la construction de commerces, services, bureaux qui sont le complément naturel de l'habitation.

Cette zone comprend un secteur Uca recoupant l'ensemble des quartiers pavillonnaires déjà construits.

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

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

a : L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.

b : Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au POS restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement .

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les constructions et les installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC2

2 - Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

2 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures

4 - Les campings et le caravanage

5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13
2° alinéa du Code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

b Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

a - Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b – En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

c – A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

d – Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Sont à la charge exclusive du propriétaire les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - AUTRES RESEAUX

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, permis groupés), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

1- Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.

2- Dans les autres cas, un recul minimum de 4 m est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf dans le secteur Uca où ce recul peut être ramené à 2 mètres quand il s'agit d'agrandissement de constructions existantes n'ayant pas pour objet la création d'un logement supplémentaire.

Un même recul de deux mètres pourrait être admis pour les garages, hors clôture par rapport à la voie de desserte.

3 – Dans les voies en impasse, les garages pourront être implantés à l'alignement de la voie.

4 – Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a) en limites latérales, à l'intérieur d'une bande de 16 mètres, à partir de l'alignement ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, ou à partir du fond de parcelle (hormis une bande non aedificandi de 4 mètres).

b) dans le cas d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupés).

2. La construction de bâtiments joignant au moins une limite séparative latérale est obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum = 4 mètres) sauf dans les secteurs Uca où le recul minimal imposé est ramené à 2 mètres quand il s'agit d'annexes (garages) ou de l'agrandissement de constructions existantes n'ayant pas pour objet la création d'un logement supplémentaire.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'urbanisme).

2. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

2. Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, le nombre de niveaux est limité à R + 1 y compris les combles non aménagés.

La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

3. Pour les autres constructions la hauteur maximale des bâtiments au faîtage est de 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

Dans les secteurs Uca, les projets d'extension de construction existante devront s'inspirer de l'étude architecturale VARIN réalisée en Mars 1984 et consultable à la mairie (voir annexes architecturales).

Les clôtures lorsqu'elles seront admises tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront

constituées par des haies (feuillus à 80% minimum) ou des palissades bois ne comportant pas de mur bahut.

Une haie vive peut-être doublée du côté intérieur à la parcelle d'un grillage de 1,00 m de haut.

La hauteur des haies vives devra être limitée à 2 mètres, celle des palissades à 1 mètre.

Les murs en pierres seront admis dans le cas d'un problème d'insertion par rapport au voisinage ou d'opération du type lotissement ou permis groupés (obligation d'assurer une certaine continuité du bâti).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'aires de stationnement à assurer en dehors des voies publiques est fixé comme suit :

Habitation : 1,5 place par logement en collectif,
2 places par logement dont 1 hors clôture en cas d'individuels groupés
1 place par logement en cas d'individuels isolés, sur la parcelle, non compris le garage

Commerces et services recevant du public : 1 place pour 25 m² de surface d'accueil

Restaurants : 3 places pour 10 m² de salle

Hôtels : 9 places pour 10 chambres

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes, soit en les préservant soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les espèces plantées doivent être locales : résineux (sapin, épicéa) et feuillus tels que hêtre, frêne, érable sycomore, bouleau, noisetier...

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,20 pour les constructions d'habitation (coefficient exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre constructible (SP) par m² de terrain (S) soit $SP/S = 0,20$)

Le C.O.S. n'est pas limité

- dans le cas d'équipements sanitaires de constructions existantes
- dans le cas d'extension de constructions existantes si cette extension est justifiée par les

impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logements supplémentaires.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS fixé à l'article UC 14 est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre pour une superficie égale à la superficie initiale.

Dans ce cas, il ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du COS (article L332.1 C - 3° alinéa du Code de l'urbanisme).