

Z O N E U c

Caractère de la zone :

La zone Uc correspond à la partie du territoire communal du Revest compris dans la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la Grenette, approuvée le 4 avril 1980.

Cette zone est essentiellement destinée aux constructions individuelles à usage d'habitat. Toutefois, dans le secteur **Uca r3** il pourra être édifié des immeubles collectifs, ainsi que des locaux commerciaux (commerce et artisanat liés à l'habitation).

De même le secteur **Ucb r3** pourra recevoir des locaux destinés à des activités économiques telles que commerces, bureaux et entrepôts liés à l'activité.

Dans les secteurs **Uc r3**, **Uca r3** et **Ucb r3**, pour toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol une étude géotechnique est conseillée.

Uc

ARTICLE Uc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les modes d'occupation du sol, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Les carrières,
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées autres que ceux définis à l'article Uc 2.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE Uc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage :

- D'habitation,

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Les piscines et les clôtures.
 - Secteur Uca r3 : Petits immeubles collectifs, commerces et artisanat liés à l'habitation,
 - Secteur Ucb r3: Commerces, bureaux et entrepôts liés à l'activité.
3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
 - Dans une bande, située à 200 mètres de part et d'autre du RD 46 repérée au plan, les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêt ministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000. (cf. plan de zonage et annexes du règlement).
 - Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux (uniquement dans le secteur Ucb r3) et les installations classées sont autorisés à conditions :
 - Qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - Qu'ils ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - Qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Uc 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tous les lots devront avoir un accès carrossable sur la voie commune.

Les voies prévues, ainsi que les accès aux lots devront satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans la mesure où des voies de desserte sont créées, celles-ci devront avoir au minimum :

- 4 mètres de plate-forme dans le cas où elle dessert moins de 6 logements,
- 5 mètres de plate-forme lorsqu'elle dessert plus de 6 logements,
- Lorsqu'elles seront en impasse, ces voies devront comporter un dispositif de retournement,
- Les portails seront établis à 2 mètres en retrait de l'alignement, raccordés à celui-ci par des pans coupés à 45°.
- Les accès directs sur le C.D. 846 et sur la voie parallèle au C.D. 46 sont interdits, à l'exception des accès existants.

ARTICLE Uc 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité, téléphone – gaz :

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

4. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Ordures ménagères :

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie

ARTICLE Uc 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Uc 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

En règle générale, les constructions devront être obligatoirement implantées à une distance au moins égale :

- A 5 mètres de l'alignement du R.D. 846 et de la voie Sud parallèle au R.D. 46,
- A 4 mètres de l'alignement des voies principales automobiles existantes ou à créer.

Dans le cas où le relief du terrain ne permettra pas d'intégrer le garage à la construction principale, celui-ci pourra être implanté à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie.

La construction de piscine pourra être réalisée à 2m des limites de la voie publique ou privée.

ARTICLE Ue 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives de toutes constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,20m, est libre.
- Toute construction dont la hauteur dépasse 3,20m à l'égout du toit devra être implantée à 4m.
- Toute construction fermée avec ouverture sur la façade en limite séparative, doit avoir un recul de 2m.
- Toute construction projetée au-dessus d'un mur de soutènement situé en limite séparative, devra :
 - soit être implantée à 2m de ces limites ;
 - soit l'ensemble mur de soutènement plus construction projetée devra avoir une hauteur maximale de 3,20m à l'égout de toit.
- En revanche, la construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans les secteurs Uca r3 et Ucb r3, les constructions seront obligatoirement édifiées en continu.
- Par rapport aux limites du périmètre de la zone Uc, les constructions devront être implantées à 4 mètres au moins de ces limites.

ARTICLE Ue 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AILX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.
- Dans la mesure où elles ne sont pas jointives, les constructions devront être construites à une distance au moins égale à 2 mètres.
- Dans les secteurs Uca r3 et Ucb r3 les constructions seront obligatoirement jointives.

ARTICLE Ue 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines non couvertes n'entrent pas en compte dans l'emprise au sol.

- La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%

ARTICLE Uc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades ; c'est la distance qui sépare l'égout du toit du pied de la façade.
2. La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne devra pas dépasser :
 - Secteur Uca r3 : 10 mètres (R+2)
 - Dans les autres secteurs : 6 mètres pour la construction principale (R+1) et 3 mètres pour les garages non incorporés à l'habitation.
3. Dans le secteur Ucb r3 réservé aux activités économiques, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions du paragraphe 1 ci-dessus, ne devra pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE Uc 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation E.D.F. à l'exception de l'alinéa 3.

- Les constructions, par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.
- Les constructions en bois, en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
- Les garages devront obligatoirement être incorporés ou attenants à l'habitation principale. Toutefois, dans le cas où le relief ne permettrait pas aux véhicules d'accéder à la construction, les garages pourront être construits à 2 mètres de l'alignement de la voie.
- Les toitures sont à deux ou plusieurs pentes ; la pente doit se situer entre 25 et 35 %. Les toitures doivent être réalisées en tuiles canales rondes ou romanes. Les toitures à une seule pente peuvent être admises si elles permettent une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins ou le paysage. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures seront réalisées en tuiles rondes canales.
- Aspects des façades, revêtements : sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces façades.
- Coloration : Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.

- Les menuiseries doivent présenter une unité de teinte et être en harmonie avec les couleurs neutres traditionnelles :
 - Soit par l'emploi de peinture de couleur similaire à celles des constructions anciennes,
 - Soit en conservant aux bois l'aspect de « bois naturel » foncé par l'emploi de produits colorants imprégnant mais non couvrants.
- Les ferronneries doivent être peintes avec des couleurs s'harmonisant avec façades et menuiseries.
- Les travaux de terrassements, en vue de l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, doivent être limités au strict nécessaire de telle sorte qu'il ne soit pas apporté de modifications importants au profil des terrains qui devra être laissé autant que possible à l'état naturel.
- Clôtures : Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.
Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des haies vives,
 - soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum.
 - soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.
- Mur de soutènement : la hauteur sera limitée à la hauteur des terres existantes sans toutefois dépasser 2m maximum. Ce mur pourra être rehaussé d'une clôture constituée uniquement d'un grillage ou grille dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 m maximum. Les murs de soutènement existants à la date d'approbation du PLU pourront être reconstruit à l'identique.
- Mur anti-bruit : Autorisé uniquement dans la zone de voie bruyante de type I et sur la façade ouvrant directement sur les RD 46 et 846 ou sur leur élargissement prévu au PLU. La hauteur de ce mur réalisé en mur plein ne pourra dépasser 2m maximum. En aucun cas ces murs ne doivent par leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les murs devront respecter les prescriptions architecturales définies en annexe.

ARTICLE Uc 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il est prévu la réalisation de 50 places de stationnement banalisées.

En plus de celles-ci, chaque constructeur devra réaliser au moins une place de stationnement par logement, couverte ou non, sur son terrain.

ARTICLE Uc 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- A l'intérieur des lots, les surfaces libres dont la superficie ne devra pas être inférieure à 15% de la surface du lot, devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Le long des clôtures, les plantations de haies vives seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article Uc 11 alinéa 5, ci-dessus.

ARTICLE Uc 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30**.
- Le COS actuel (0,30) peut être augmenté de 20 % (soit 0,36 de COS maxi) pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, tels que définis dans le Code de la construction et de l'Habitat.