

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UC correspond aux extensions récentes notamment sous la forme d'habitat collectif. Les constructions y sont implantées de manière discontinue en retrait de l'alignement. Elle est destinée principalement à l'habitat groupé. Elle peut accueillir les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population

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

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
 - terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
 - autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m² et plus,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1" (décret en annexe).

UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les activités industrielles
- les lotissements à usage d'activités,
- camping et caravanage :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction,
 - les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets ménagers, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- l'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à déclaration seulement si elles concourent aux besoins de la population et à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les constructions et installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- les éléments nécessaires à la réception ou l'émission des télécommunications (ex : antennes de radiotéléphonie mobile) sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Toute opération doit prendre en compte un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères,...).

2) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les dimensions formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3) Eaux Pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le cadre du PLU.

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

- Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble, les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de l'alignement en respectant une distance minimum de 5 m,
 - soit en prolongement d'une façade existante dans le cas d'une extension.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction non jointive doit être implantée à une distance égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 6 m, soit $L=H$
- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent, par rapport aux baies des pièces d'habitation, une distance horizontale égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H$) sans être inférieure à 6 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UC 9 EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions dans le cadre du présent règlement

UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.
- La hauteur maximum autorisée d'une construction ne doit pas dépasser :
 - 5 niveaux (R+4) ou 15 m à l'égout

UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

« 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 ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Couleurs et matériaux

- En dehors des terrasses, les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux de teinte et d'aspect similaire
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité ; les tons vifs sont interdits.

- En façade l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses, etc...est interdit.

Clôtures

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

UC 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. La superficie minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m², y compris les accès.
 - Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
 - Pour les constructions à usage de bureau : la superficie affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre des bureaux avec un minimum de deux places,
 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal admises dans la zone : la surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre (toutes surfaces confondues, surfaces de vente et annexes).
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur devra, en application des dispositions des articles L.421-3 et L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme s'acquitter d'une redevance dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal

UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres seront plantés (en particulier les aires de stationnement) ou aménagés en jardin d'agrément avec des aires de jeux
- Les essences locales seront majoritairement à favoriser.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- - Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est limité à 0,8.

