

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux.

Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe R442-2 du code de l'urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Les extensions sur les constructions à usage d'activités de loisirs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du quartier.

Dans le secteur UCa :

Une seule construction à usage d'habitation n'est autorisée par parcelle.

Les constructions annexes telles qu'abris de jardin, d'une superficie inférieure à 12 m² au sol et ne dépassant pas 3 m de hauteur.

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

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 est interdit.

Les accès des riverains pour les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.
Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Dans le secteur UCa, les parcelles ne peuvent accueillir qu'une seule construction à usage d'habitation.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1.- Règle générale

Les nouveaux bâtiments doivent être implantés au minimum à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2.- Cas particuliers

Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sur les parcelles d'angle, peuvent être implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait de 5 m minimum et les bâtiments annexes sur les parcelles d'angles seront implantées en retrait de 5 m.

Le long des chemins réservés aux seuls piétons, les bâtiments doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe de ces chemins.

Les bâtiments doivent observer un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 674 (ex RN 74).

Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Règle générale

Les bâtiments doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives qui ne touchent pas une voie.

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

Les bâtiments peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ces limites.

Pour les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

7.2. - Cas particuliers

Dans le secteur UCa, les bâtiments devront se conformer aux prescriptions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives contenues dans le document annexé au présent règlement et intitulé "Règlement annexe relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UCa.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres. Cette distance est réduite à 2,50 m pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, les équipements publics et les ouvrages d'une superficie au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux réalisations d'équipements publics et commerciaux.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Règle générale

- Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCb :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances (garages, abris de jardins, remises...) ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Dans le secteur UCb :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 12m au faîtage.

10.2. - Exceptions

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 10 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ...

Article UC 11 : Aspect extérieur

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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. - Couleurs et matériaux

Les couleurs et les matériaux devront être en harmonie avec ceux des constructions voisines.

11.2 - Clôtures

Sur rue :

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 m et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 0,60 m au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de "vides".

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence "haie végétale verte" ou d'éléments de bois d'une hauteur totale de 1,50 m ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 1,50 m.

Une hauteur supérieure à 1,50 m est autorisée pour la surélévation de l'encadrement d'une entrée ou d'un portail.

En limite séparative :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m et pourront présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à 1,20 m au-dessus du sol. Toutefois, pour un mur de séparation sur terrasse, contigu à la construction principale, les dimensions maximales de la partie opaque n'excéderont pas 2,25 m de haut et 3,5 m de long. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leurs compositions le plus de transparence possible avec au moins 60% de « vides ». Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence haie végétale verte ou d'éléments en bois d'une hauteur totale de 2 m ou de plantations végétales.

11.3 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

Article UC 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
*1 emplacement pour 2 chambres,

*1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :
1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

Article UC 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.