

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond principalement aux espaces résidentiels périphériques.
Elle comporte deux secteurs UCa et UCb distingués en fonction de leur densité.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens.
 - Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - o à une utilisation de chauffage,
 - o aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique comme « secteur de mixité sociale » :

Dans toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 30% au moins du nombre total de logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RD 1555 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m l'axe de la RD 1555 pour les autres constructions,
- 10 m de l'axe des autres routes départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres,
- Pour les CINASPIC, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée :

- si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m,
- si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions est fixée

- en secteurs UCa et UCa1 à 30% de la totalité de l'unité foncière
- en secteur UCb à 15% de la totalité de l'unité foncière

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Hauteur absolue

Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Hauteur frontale

La hauteur frontale correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement à partir du sol naturel entre le point le plus bas de la construction et le point le plus haut mesuré à l'égout du toit ou l'acrotère.

Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses et piscines attenantes.

2. Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m de hauteur absolue et 9 m de hauteur frontale.
- dans le secteur UCb : 4 m de hauteur absolue. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m de hauteur absolue sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la surélévation des constructions, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux tout en étant compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage. Hors emprise des constructions, annexes et aménagements pérennes liés à ces constructions, les restanques seront préservées. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou naturelle, elles devront être reconstruites à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...). Le rythme des restanques sur les parcelles voisines sera respecté en conservant dans l'aménagement de la parcelle des hauteurs de murs comparables à l'existant.

Dispositions particulières :

1.1 - Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente :

Les toitures seront simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

Dans le cas de toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

Quand elles sont accessibles, elles devront être traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières) ou végétalisées.

D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale.

Souches :

Elles sont simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées en harmonie avec les façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

1.2 - Les façades :

Revêtement :

Les différentes façades et ouvertures d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

La couleur des matériaux de construction, des enduits y compris des enduits pour l'isolation thermique des murs par l'extérieur doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le domaine public.

Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.

1.3 - Les Clôtures :

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Clôtures sur voies et espaces publics :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

La hauteur du mur de soubassement ne pourra excéder de 0,60 m de haut. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, des grillages, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales.

Clôtures entre limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les soubassements et les murs pleins seront impérativement enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Portail :

La hauteur des piliers et du portail ne pourra excéder 2 m.

Pour les lotissements de plus de 10 lots comportant une voirie commune et les exploitations agricoles, des hauteurs différentes peuvent être admises pour des raisons de composition architecturale et sans que cela ne porte atteinte au cadre bâti ou paysager ou à l'environnement naturel et agricole des lieux.

1.4 - Eléments techniques

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains et naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- En secteur UCa, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière
- En secteur UCa1 :
 - Les constructions à destinations de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : les espaces libres doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.
 - Pour les autres destinations, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière.
- En secteur UCb, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 70% de l'unité foncière
- Pour l'ensemble de la zone UC et ses secteurs, une superficie moindre peut être admise pour les piscines liées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 40 m².

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes.

Stationnement des véhicules motorisés :

Les places commandées peuvent être autorisées à condition d'être communes à un même logement et d'être effectivement utilisables.

Chaque logement doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement directement accessible. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2 par logement (1 place normale + 1 place commandée).

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Une place commandée est comptabilisée comme une demi-place.

Un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements :
 - 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée et 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, avec au minimum 1 place par logement,

- et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.
- Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de santé et d'action sociale à usage de foyer pour personnes âgées : 1 place par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de service :
 - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement.
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les CINASPIC : le nombre de place devra correspondre aux besoins.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface de stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
- Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.)

Pour les bâtiments scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues (vélo ou moto) pour 12 élèves ou étudiants.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC 15 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC 16 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement. En outre, ce dispositif sera conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Eaux pluviales :

Il est demandé, pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté.

Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UC 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.