

ZONE UC

La zone **UC** correspond à des secteurs partiellement bâtis de manière diffuse et linéaire le long des voies. Ce tissu hétérogène abrite essentiellement des constructions à usage d'habitat.

Cette zone est intégralement en assainissement autonome

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, agricole et d'élevage,
- 2- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 4- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 5- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 7- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - Rappel :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3- Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (revêtement...) des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

2.2 Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes inférieures à 20 m².

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - **Toute construction doit être implantée** à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - **La construction d'annexes** en limite séparative est autorisée, pour les annexes dont la hauteur mesurée au faîtage du toit n'excède pas 3,50 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum sur la dite limite.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

4-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

3 - Les constructions publiques et les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les

marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

2 – Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées et leurs annexes (hors piscines) ne devra pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

3 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2 - Dispositions particulières :

2.1- Toitures

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente de 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux de production d'énergie, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

2.2- Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

3 - Clôtures :

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain ; leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m et devront être enduites.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par des murs enduits surmontés d'une grille ou d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur de celui-ci sera limitée à 0,60 mètre.
- par une grille ou un grillage accompagné de haies d'essences locales mélangées.

Les clôtures devront être d'aspect homogène, le schéma de clôture devra être intégré dans le règlement de l'opération.

4 - Annexes :

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et en cas de changements de destination de constructions existantes et activités suivantes :

1 - Habitations et opérations d'ensemble :

- Pour une surface inférieure à 120 m² de surface de plancher : une place,
- Pour une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher : deux places, plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au-dessus de 120 m².

Logements aidés par l'Etat

- une place par logement.

2 - Activités :

- une place par poste de travail.

3 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 5% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et UX (activités), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.