ZONE Uc

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions destinées :
- à l'industrie,
- aux activités de loisirs et de plein air,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

b) La création de terrains de camping.
c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
g) Les Habitations Légères de Loisirs.
h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
b) A condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances avec les habitations riveraines en termes d'hygiène, de bruit et de circulation automobile, sont autorisées :
- les installations classées soumises à déclaration préalable,
- les constructions destinées à l'artisanat.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Définition et règles :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche).

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder 40 m.
Les bandes d'accès ne sont pas ouvertes à la circulation publique et permettent la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Illustration :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil.
Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Dans le cas d'une desserte par plusieurs accès, la distance entre ceux-ci sera d'au moins 20 m.

Accès sur les routes départementales hors agglomération :
Les nouveaux accès sur RD 115, RD 142, RD 248E1 et RD 248E4, classées en 4ème catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.
Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.
Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 4,00 m, la largeur minimale d'emprise est de 9 m.**

Voirie piétonne ou cyclable ou voirie mixte vélo/piétons : elles auront une largeur minimum de 2 m d'emprise.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques :**

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

- **Eaux usées autres que domestiques :**

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).
Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes publiques ou de plantation à réaliser. Elles seront réceptionnées par la commune qui pourra en assurer l'entretien ultérieurement.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.
Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.
Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **12,5 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales,
- **10 mètres** par rapport à l'alignement des routes communales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu ou discontinu. Lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est < ou = à 15 mètres la construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives qui interceptent l'espace public.
Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Au-delà de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les annexes devront être implantées sur la limite séparative et de préférence adossées à une construction déjà existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci- dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de l'unité foncière classée en zone Uc.

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :
Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.
Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.
Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1+C)**.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.
Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

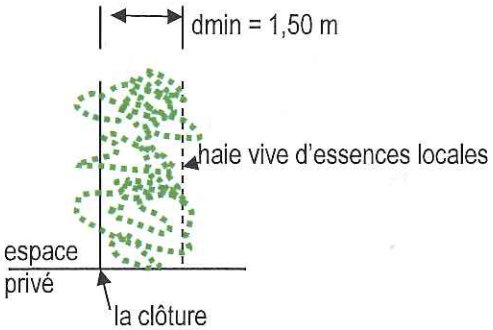
Les couvertures n'excèderont pas une pente de 35 %.
Les toitures terrasses sont cependant autorisées.
Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.
En dehors des toitures terrasses, les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.
Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.
Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées :

- dans le cas où elles sont destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie, d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- dans les autres cas, selon le croquis de principe suivant :



Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.151-10) sont soumis à autorisation.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
Il est exigé pour les constructions à usages de :

- **habitation** : deux places de stationnement par logement.
- **bureau** de plus de 60 m²: une place de stationnement pour 60 m² de Surface de Plancher.

- **entrepôt** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **commerce** de plus de 100 m²: une place de stationnement pour 60 m² de Surface de Plancher.
- **hôtel** de plus de 8 chambre et **restaurant** de plus de 30 m² de plancher public : une place par chambre et/ou une place par 10 m² de salle de restaurant.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat.
En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, doivent être aménagées des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Par ailleurs, les surfaces affectées au stationnement des vélos **par parcelle, lot ou appartement,** doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement vélo par logement.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base d'une aire de stationnement collectif :

Commerces :	- 3 places de stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de vente,
Bureau :	- une place de stationnement vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher de l'activité,
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) repérés au document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les plantations constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. A ce titre, un contrôle des plantations mentionnées au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. Seuls les arbres de haute tige compris dans l'emprise du projet de construction seront autorisés à être abattus.

Les espaces verts en pleine terre doivent représenter au minimum 40 % de l'unité foncière classée en zone Uc.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.