

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Uc** et aux secteurs **Uczp**, **Uc***, **Uczp***

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'extension urbaine récente, la zone *Uc* est composée essentiellement d'un habitat individuel de type pavillonnaire où les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et en ordre discontinu.

Elle comprend :

- un secteur *Uczp*, compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- des secteurs *Uc** et *Uczp**, englobe des terrains insuffisamment équipés à faible densité délimitée autour des hameaux existants.

Elle est inscrite en partie dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

RAPPELS

Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.

ARTICLE **Uc 1** – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt, sauf si ceux-ci sont liés à l'activité commerciale et situés sur l'unité foncière
- les installations classées, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville, dans les conditions fixées à l'article 2,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

En outre dans les secteurs *Uczp* et *Uczp** les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

De plus en secteurs *Uc** et *Uczp**, non doté de l'assainissement collectif public, sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - l'artisanat
 - des commerces, sauf extension de commerce existant,
 - d'industrie



Zone **Uc**

- d'hôtellerie, sauf les chambres d'hôte,

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds :

- Les constructions sont interdites, en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE Uc 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités.
- les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et service) et que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP, ne sont autorisés que :

- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m² de Surface de Plancher.
- les abris de jardin de 9 m² de Surface de Plancher maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m² Surface de Plancher.,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de Surface de Plancher., tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m² de Surface de Plancher.

Lorsque des orientations d'aménagement existent, celles-ci peuvent imposer des positions d'accès ainsi que des principes de desserte de voiries à réaliser en vue de la construction.



Zone Uc

ARTICLE U_c 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

II – VOIRIE :

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

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

Les constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE U_c 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I – EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordées au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

1 – Eaux usées:

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Les rejets des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doivent être préalablement autorisés, accompagnés éventuellement d'une convention de rejet, par la collectivité compétente, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation, des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

En secteurs Uc* :

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

III – AUTRES RESEAUX

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

ARTICLE Uc 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle en UC, sauf en secteurs Uc* et Uczp*.

En secteurs Uc* et Uczp* :

Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible pour des raisons techniques, la superficie du terrain doit être conforme aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

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

1 – En bordure de la RD 922, les constructions doivent être édifiées à au moins 25 mètres de l'axe de la RD 922, hors agglomération.

2-A l'intérieur des parties agglomérées, telles que déterminées et matérialisées en application du Code de la Route et en bordures des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant :

- a) un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies d'une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m.
- b) une distance minimum de 7 m par rapport à l'axe des voies d'une largeur de plateforme inférieure à 8 m.

3 – En bordure des autres routes départementales, et hors agglomération les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des voies, sauf ligne de recul obligatoire portée au plan



Zone d'activité

4 – Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque la construction jouxte une construction implantée différemment (ou se situe en parcelle mitoyenne de celle-ci) ; dans ce cas l'implantation sur le même alignement que celui de la façade coté voie de la construction existante peut être autorisée.

ARTICLE Uc 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas sur les voies, devra respecter la règle H/2 minimum 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative arrière est autorisée pour des constructions n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesure prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

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

Sans objet.

ARTICLE Uc 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Uc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + C, soit 12,00m au faitage et 6,00 m à l'égout de toit.

Toutefois, une hauteur limitée à 2 niveaux (R+C) pourra être imposée lorsque la construction se situe en ligne de crête.

ARTICLE Uc 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

1 – Toiture :

Le matériau utilisé sera de la teinte ardoisée. La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes. Dans ce cas la hauteur de l'acrotère ou du garde-corps de terrasse ne doit excéder 4,00m.



En outre dans les secteurs Uczp et Uczp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

2 – Appareils de murs et enduits :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment.

Le blanc pur et le gris ciment sont interdits.

En outre dans les secteurs Uczp et Uczp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

3 – Menuiseries et ferronneries extérieures :

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

En outre dans les secteurs Uczp et Uczp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

4 – Clôtures :

Les clôtures, si elles sont prévues, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,40 m sur rue et à 1,80 m sur les autres limites séparatives.

En outre dans les secteurs Uczp et Uczp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

5 – Les espaces libres

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

En outre dans les secteurs Uczp et Uczp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).



Zone Uc

ARTICLE U_c 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

– Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement.

– Pour les constructions à usage de bureau :

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

– Pour les constructions à usage commercial:

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

– Pour les constructions à usage d'hôtel et restaurant :

Une place par chambre.

Une place par tranche de 10m² de Surface de Plancher de salle de restaurant.

– Pour les salle de spectacles, de réunions et les installations sportives :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

– Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- à solliciter l'application du 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE U_c 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés



- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

ARTICLE Uc 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.

Zone Uc

