

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 60 ha. Elle concerne les quartiers des extensions récentes.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est découpée en 3 secteurs :

Le secteur UC : correspond aux lotissements récents (depuis 1970).

Le secteur UCa : correspond à des terrains réservés pour l'implantation d'habitations, d'équipements commerciaux et de services de proximité, et où tout programme de logement doit prévoir au moins 80% de logements locatifs sociaux,

Le secteur UCb : correspond à des terrains réservés pour l'implantation d'équipements publics, d'équipements sportifs, et d'équipements sanitaires et sociaux,

Article UC.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, les garages collectifs de caravanes,

Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,

Les lotissements d'activités,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2,

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UC.2

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Nonobstant les dispositions de l'article UC.1, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune.
- l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à

l'exception des carrières) sont autorisées, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en terme de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.

Dans le secteur UCa, sont seuls autorisés :

- les annexes
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements commerciaux et de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - Que tout programme de logement doit prévoir au moins 80% de logements locatif sociaux.
 - Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements commerciaux présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 400 m², ou que les équipements publics présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 200 m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,

Dans le secteur UCb, sont seuls autorisés :

- les équipements publics, les équipements sportifs, les équipements sanitaires et sociaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.) et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,

Article UC.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieures à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UC.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction, à l'exception des annexes, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrées au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UC.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 10m par rapport à l'axe des Routes Départementales, ou à l'alignement s'il existe,
- 5m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faitage sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Une construction (hors construction d'habitation) peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur au faitage.
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur au faitage de cette construction.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UC.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :
10m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
3,5 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article UC.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Toutes les constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les constructions principales en bois sont autorisées. Les teintes autorisées dans ce cas seront foncées dans leur ensemble ou en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II Toitures et polychromie

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les toitures terrasses ne devront pas couvrir plus de 50% des toitures d'une construction.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Pour les abris de jardin :

- * le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

III Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

Les murs de clôtures seront édifiés en pierres, ou en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront limitées à 1,80m de hauteur.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle pourra être autorisée.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou canisse, seront prohibées.

Clôtures Séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

V Divers

Pour les vérandas, leurs couvertures seront conformes à l'article 11, et leurs menuiseries seront de teintes mates ou nuancées.

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront placées de façon discrète et dissimulées par un environnement végétal.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront soit de la teinte du mur, soit en cuivre, soit en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Article UC.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

Article UC.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné.

Pour les aires de stationnement, le choix des plantations se portera sur un arbre de haute tige pour 50m² de terrain.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportés dans cette zone afin de valoriser les entrées de ville, notamment le long des Routes Départementales.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article UC.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant