# ZONE UC

## Caractéristiques de la zone

### ZONE URBAINE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

**Cette zone comprend un sous secteur UCc où le stationnement isolé de caravane est autorisé.**

**Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.**

### Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UC.1 – *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes** :

1. L'ouverture de carrières
2. L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs
3. Le stationnement isolé de caravane et de mobil-home sauf dans le secteur UCc
4. Les constructions à usage industriel
5. Les lotissements à usage industriel ou d'activités
6. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules usagés, ainsi que les affouillements (hors piscines) et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article UC2.

## ARTICLE UC.2 – *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

**Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

a) L'aménagement, l'extension ou la réfection des constructions existantes dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone

f) Les installations classés pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

**De plus :**

* lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n° 95.21du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

## ARTICLE UC.3 – *ACCES ET VOIRIE*

### 1) Accès :

Tout terrain non desservi directement par une voie publique et ne disposant pas de servitude d'accès sur la voie publique est inconstructible.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

Les accès aux lots privés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 ,50m
Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- Route départementale classée à grande circulation,
- Route départementale,
- Voie communale
- Chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

**En dehors de l'agglomération, aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale 936.**

### 2) Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de 3,50m d'emprise.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménages à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE UC.4 – *DESSERTE PAR LES RESEAUX*

### ◊ Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ◊ Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### → *Eaux usées*

##### *a) Dispositions générales*

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Pour toutes opérations de lotissement ou d'ensemble d'habitations, il pourra être demandé l'installation d'un réseau séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement conforme aux règlements en vigueur après accord du service gestionnaire du réseau. Dans le cas où la capacité du réseau public s'avérerait insuffisante, il pourra être exigé un stockage et une récupération par une entreprise spécialisée dans le recyclage de ces produits.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

##### *b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public*

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur : arrêtés du 6 mai 1996 sur les prescriptions techniques et les modalités de contrôle de l'assainissement non collectif. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

→ ***Eaux Pluviales***

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

◊ **Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE UC.5 – *CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

## ARTICLE UC.6 – *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Ces dispositifs s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

### *a. Dispositions générales :*

Les constructions doivent être implantées à :

Pour les routes départementales et hors agglomération sauf pour la route départementale 936 (voir dispositions particulières) : 15m de l'axe minimum.

Pour les autres voies, soit :

- à l'alignement
- en prolongement des façades voisines
- à une distance minimale de 4m de l'alignement

D'autres implantations peuvent être admises dans le cas d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne correspond pas aux règles éditées ci-dessus.

b. ***Dispositions particulières*** : dispositions de l'article L 111.1.4

En bordure de la route départementale 936 et de la future déviation et en dehors des parties urbanisées les constructions doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la voie sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

## ARTICLE UC.7 – *IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative latérale ou du fond de la parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

## 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 ne peut excéder 30%.

## ARTICLE UC.10 – *HAUTEUR MAXIMUM*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6m50 à l'égout du toit, c'est-à-dire R+1.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE UC.11 – *ASPECT EXTERIEUR*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée on n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

**1 - Murs**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

**2 - Aspect extérieur**

Le blanc pur et les couleurs agressives sont interdits.

## ARTICLE UC.12 – *STATIONNEMENT*

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
   - Une place de stationnement par logement : garage ou aire aménagée,

2. Pour toutes les autres constructions :
   - Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique justifiée.

## ARTICLE UC.13 – *ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES*

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UC.14 – *COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)*

Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 pour les autres usages.