

## **ZONE UC**

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

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture et l'installation de carrières ou gravières.

Hors secteur UCgv, le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

Le stockage de déchets inertes.

Toutes les constructions, autres que des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sont interdites dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans le secteur UCa, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville, à condition:

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances et risques pour le voisinage;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Pour les opérations d'ensemble soumises à permis de construire ou à permis d'aménager dès lors que la surface projetée ou à construire excède 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% minimum du nombre total de logements ou du nombre maximum de lots projetés pour les permis d'aménager doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.

## ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

### 2. Voirie

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

Dans les lotissements et groupements d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques justifiés.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

La largeur minimale de la plate-forme de la voirie double-sens est fixée à :

- 4,50 m pour des opérations desservant moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 6 m pour des opérations desservant 400 à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 8 m pour des opérations desservant 800 à 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 10 m pour des opérations desservant plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A partir de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 1600 m<sup>2</sup>, il sera exigé un trottoir de largeur minimale de 1.40 m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 m, et un espace sécurisé pour les cycles devra être prévu.

Ces règles seront adaptées pour les voies à sens unique, en respectant une largeur de chaussée minimale de 3,50 m.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes seront possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

➤ **Pour les opérations inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

L'aire de retournement devra être réalisée selon l'un des schémas ci-dessous (1 ou 2).

Dans le cas de la réalisation selon le schéma n°1, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra (devront) obligatoirement être prévues, à l'entrée de l'opération, en limite et accessible depuis le domaine public.

Elle(s) devra (devront) être adaptée(s) à l'opération et intégrées dans le paysage.

➤ **Pour les opérations supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher:**

L'aire de retournement devra obligatoirement être conforme au schéma n°2 ci-dessous (raquette de 23 m de diamètre).

Le véhicule chargé de la collecte est autorisé à circuler sur la voie et peut faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

La présence ou non d'une aire de retournement n'est pas la condition imposée pour l'intégration de la voie dans le domaine public.

Schéma 1

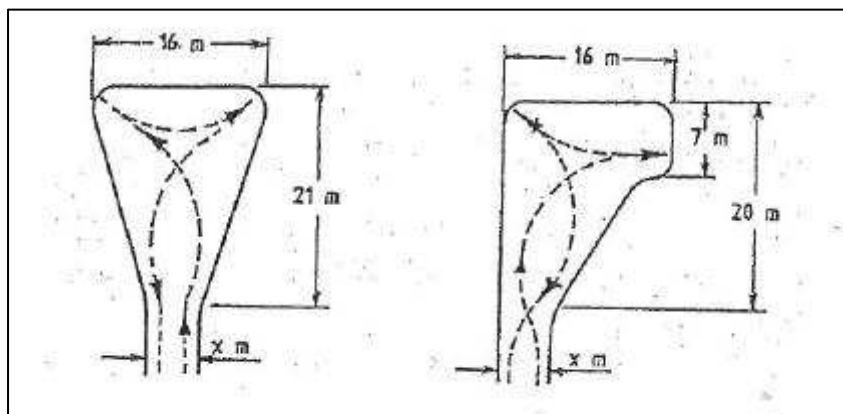
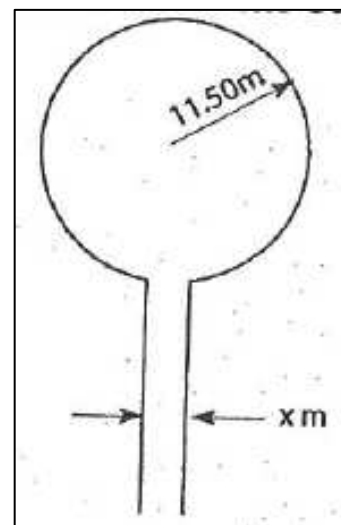


Schéma 2



La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

## ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable :

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

## **2. Assainissement :**

### **2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### **2.2. Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

## **3. Electricité, téléphone :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## **4 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

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

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul ou emplacement réservé porté sur le document graphique de zonage) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- 100 mètres de l'emprise de l'autoroute
- Pour les routes départementales :
  - à 15 m de l'axe de la voie pour toutes les constructions
- Pour les autres voies publiques ou privées:
  - à 10 m par rapport à l'axe pour toutes les constructions

Les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction doit s'implanter à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Les piscines doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 2 mètres.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

## **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

Hors secteurs UCa et UCgv, il est imposé un coefficient d'emprise au sol de 12,5%.  
Il est précisé que les piscines ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

## **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale sur sablière des constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6.5 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- S'il existe en limite sur le fond voisin une construction, le bâtiment doit avoir des caractéristiques comparables (hauteur, volume, ...) dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le secteur UCgv, seules les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent.

### **Rappel:**

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (espace naturel ou construit) notamment par une homogénéité en harmonie avec le caractère de la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui construisent le paysage environnant.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

### **Facades, aspects généraux**

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale des lieux.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions secondaires de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent être traitées de la même façon que les constructions principales.

### **Toitures :**

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, de teinte rouge, flammée ou vieillie, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés). Les toitures des abris de jardin soumis à déclaration préalable ne sont pas réglementées.

### **Clôtures :**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures en bordures de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m, mesurées par rapport à l'espace public: voies, rues, trottoirs, places, espaces verts...

Elles seront constituées:

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes sur toute la hauteur. Pour le traitement des enduits et des rejointoiements, il convient de se référer aux traitements des façades.
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) de 0,60 à 0,80 m maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées :

- soit par un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale faite d'essences locales.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions, ainsi qu'aux opérations d'ensemble composées de plusieurs logements.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	<b>Véhicules</b>	<b>Deux roues</b>	<b>Personnes à Mobilité réduite</b>
<b>Habitation individuelle</b>	1 place sur la propriété par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place par logement	xxx	<p>Pour chaque zone de stationnement, au moins 2% des places matérialisées (valeur arrondie à l'unité supérieure) seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.</p>
<b>Habitation collective</b>	Une place de stationnement par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 1,5 m <sup>2</sup> par logement.	
<b>Ateliers artisanaux ou similaires</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	xxxx	
<b>Etablissements hospitaliers / maisons de retraite</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	xxxx	
<b>Bureaux</b>	Une place de stationnement par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> .	
<b>Commerces</b>	Une place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente.	L'espace couvert et clos	



<b>Hôtels et restaurants</b>	<p>Une place de stationnement par chambre.</p> <p>Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</p> <p>Ou une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p>destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.</p>
<b>Parking visiteur dans les opérations d'ensemble</b>	<p>Pour chaque opération, 1 place de stationnement visiteur devra être réalisée pour 3 logements réalisés. Ces places devront être aménagées le long des voies internes à l'opération et devront être regroupées dès que possible par ensemble de 4 places.</p>	<p>Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.</p>

### ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L113-1 et R421-23).

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales. Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres pour 100 mètres de voie.

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts avec au minimum 15% d'espaces paysagers en pleine terre. Les murs et les toitures végétalisées, ainsi que les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

Dans le secteur UCa, les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte.

**ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UC.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

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

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.