

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone pavillonnaire dense en périphérie du centre.
Zone multifonctionnelle à dominante habitat.**

Elle comprend deux secteurs particuliers:

- **UCa** : secteur de constructions très dense,
- **UCc** : secteur où les sous-sols enterrés sont interdits.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable repéré par une trame au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UCc, sont en outre interdits les sous-sols enterrés.

En outre, dans le secteur concerné par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, les affouillements de sol excédant 2m de profondeur sont interdits.

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

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m².
- b) Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- c) Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de services ou commerces, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec l'habitat.
- d) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- e) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- f) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances supportées par le voisinage.

Dans toutes les opérations immobilières comportant au moins cinq logements, un quota de 21 % sera affecté à l'habitat social.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être prévu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UC 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En outre, **dans le secteur concerné par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable**, les captages ou forages sont interdits.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

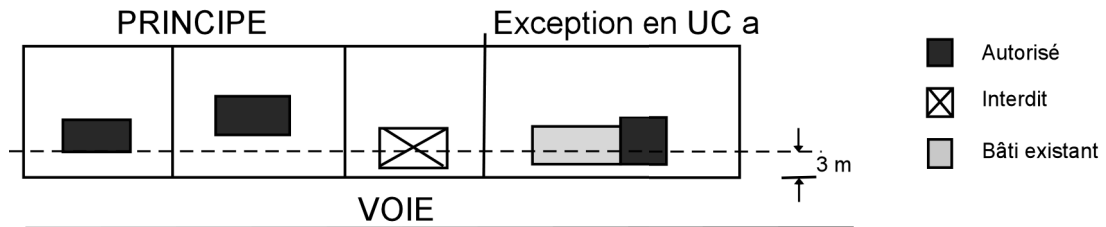
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

En secteur UCa, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.



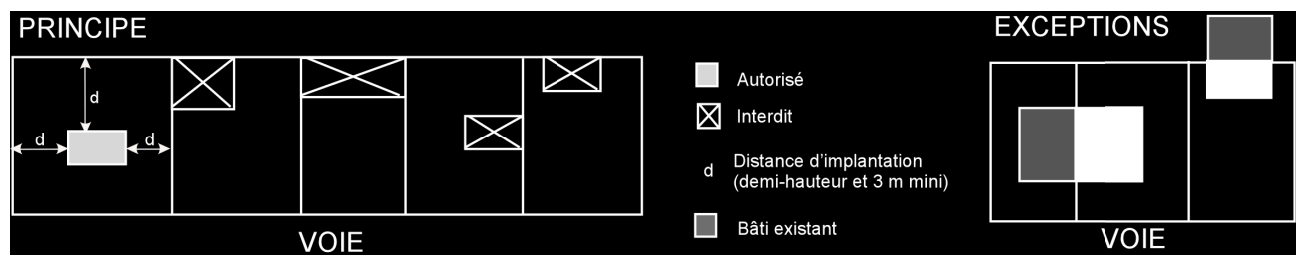
La construction ou l'extension des équipements publics est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe de la RD279 et de 1,5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
 - Pour toutes les constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et dont la surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 6 m. L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

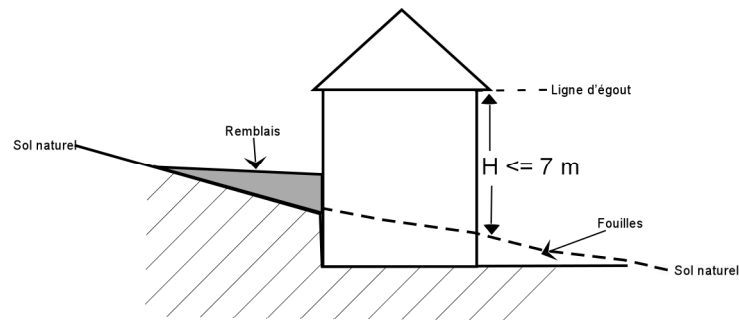
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie du terrain, sauf **en secteur UCa** où l'emprise au sol n'est pas réglementée et sauf pour les équipements collectifs. L'emprise au sol ne s'applique pas non plus aux piscines.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur maximale des équipements collectifs n'est pas réglementée.
- 3) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de :30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.
Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de bureau, de commerces et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / Restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées. Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
- Etablissements scolaires de 1^{er} degré :
 - 5 places par classe sont exigées.
- Etablissements scolaires de 2nd degré :
 - 3 places par classe sont exigées ainsi qu'une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes et véhicules pour personnes handicapées.
- Etablissements ouverts au public (autres que scolaires) :
 - Ces établissements doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure des voies publiques – Parcelles en contact avec une zone urbaine

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Haies en bordure des voies publiques – Terrains en contact avec une zone naturelle

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Espaces verts des opérations d'ensemble

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération avec un minimum de 300 m² pour les opérations de plus de 10 logements.

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,25.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements collectifs et **dans le secteur UCa.**