

### **CHAPITRE III**

#### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

**Préambule** – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement, pour lesquels des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection rapproché de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés l'extension des installations et des constructions existantes, les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation de l'eau et à la lutte contre les risques d'inondation. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Par ailleurs, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - \* soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - \* soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, et les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;

- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UC2 est interdit.**

### **Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans les secteurs UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - \* que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - \* 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;
  - \* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages ;
- L'extension des installations et des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.;
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone UC devront :**

- \* avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
  - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ;
  - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, en cas d'extension des logements existants à la date d'approbation du P.L.U., la surface de plancher totale de l'extension ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.**

**Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 m de la limite du domaine public ou des berges.**

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

### **Article UC3 - Accès et voirie**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques**, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

## **Article UC4 - Desserte en eau et assainissement**

### **1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

### **4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

### **Article UC5 - Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

### **Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 m de l'axe des voies.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

De plus, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 3 mètres ou en limite séparative.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé par le PLU.

### **Article UC9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Nota : les terrasses et plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

### **Article UC10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

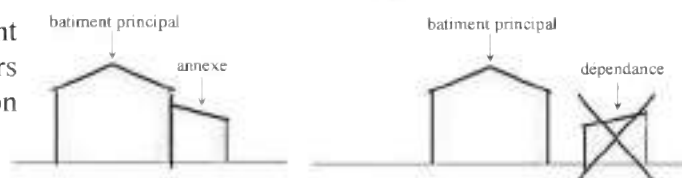
- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

### **Article UC11 - Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Forme :**

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes.



Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

#### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques,** les clôtures devront être transparentes à l'eau.

#### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Article UC12 - Stationnement des voitures**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations** : une place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
deux places de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

**Bureaux** : une place par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Commerces : une place par 25m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;
- Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

### **Article UC13 - Espaces libres et plantations.**

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.



La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 40% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

L'arbre remarquable identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être préservé sauf si les conditions sanitaires rendent nécessaire son abattage pour des raisons de sécurité.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**

#### **Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR)

