

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'hôtel et de restauration,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les ouvrages techniques aériens relatifs aux réseaux de télécommunication,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux ou de sports,
- les aires de stationnement,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

- Dans une bande de 3 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10%.

3.2.- Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi tour.

Article UC-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute autre construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UC-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1. – Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en totalité dans les zones d'implantation obligatoires reportées au plan de zonage.

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

6.2. - Cas des constructions annexes et des extensions :

- Les extensions et transformations mesurées de constructions existantes doivent être implantées en recul, soit dans le prolongement de la façade du bâtiment principal existant, soit en respectant une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des cheminements réservés aux piétons et vélos. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux piétons et vélos, au moins égale à 1,50 mètres.

- Sur les parcelles d'angles, les extensions mesurées de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une des voies ouvertes à la circulation publique automobile. En cas de recul, la distance par rapport à l'alignement de cette voie devra être au moins égale à 5 mètres.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en totalité dans les zones d'implantation obligatoires reportées au plan de zonage.

7.2. - Cas des constructions annexes :

Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantées en limite séparative ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment annexe au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être édifiées en totalité dans les zones d'implantation obligatoires reportées au plan de zonage.

Article UC-9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UC-10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Règle générale :

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

10.2. - Cas des constructions annexes :

La hauteur des constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

Article UC-11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2. - Toitures :

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.

Les toitures-terrasses (non accessibles) sont autorisées sauf si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.3. - Enduits et coloration de façade :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.

- Les nuances de coloris des façades des villages doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

- A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.

11.4.-

- L'adaptation des constructions au terrain se fera de façon à limiter au maximum le changement de configuration naturelle du terrain.

- La hauteur des remblais sera limitée à 0,50 mètre sans changer l'altimétrie en limite de propriété.

11.5. - Clôtures :**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCa**

Les haies végétales sont préconisées sans aucun autre élément de clôture.

La création de clôture autre que végétale devra respecter les normes suivantes :

- sur le domaine public : hauteur maximale de 0,20 m, sans muret. Toutefois, un dispositif léger de clôture implanté en recul est toléré, ce dispositif ne peut excéder 1,20 m de hauteur et doit être dissimulé par des végétaux placés devant en contiguïté du domaine public.
- sur limite séparative : le dispositif de clôture d'une hauteur de 1,20 m, sans muret.

Dans le secteur UCa :

La création de clôtures devra respecter les normes suivantes :

- Hauteur maximale du muret 0,60m (cette hauteur peut être dépassée lorsque le mur à une fonction de soutènement) éventuellement surmontée d'une installation à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80m.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne pouvant dépasser 1,80 m.

11.6. - Cas des constructions annexes :

Les constructions annexes non accolées doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Article UC-12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Dispositions générales :

La superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement de stationnement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit présenter une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage d'habitation :**

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- **Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :**

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- **Etablissements industriels :**

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- **Hôtels et restaurants :**

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- **Etablissements hospitaliers :**

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- **Etablissements d'enseignement :**

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UC-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

30% au moins de la superficie de chaque parcelle issue de la division parcellaire et objet du permis de construire doit être aménagé en espaces verts plantés.

Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif.