

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation motorisée.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3. Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.4 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.3.5 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UC-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées en limite des voies et emprises publiques. Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées en retrait, les constructions pourront être implantées en alignement avec l'une des deux constructions contiguës.

- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 7.3. En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 10m par rapport à l'axe cadastral de la rivière.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 90% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 400m² de surface de vente.
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.4 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.3, la valeur fixée à l'article 9.3 peut être portée à un maximum de 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.5 En outre, les annexes des constructions à usage d'habitations devront être réalisées d'un seul tenant et leur emprise maximale au sol est fixée à 35m².

Article UC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 13 m à l'égout ou à l'acrotère.

10.2. Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1 et 10.3, ne devront excéder ni 10 m à l'égout ou à l'acrotère ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)¹

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

10.5 Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, la différence de niveau avec les constructions à l'alignement, situées de part et d'autre, sera au plus égal à un étage droit.

Article UC-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

¹ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Des ouvertures seront réalisées dans les pignons des nouvelles constructions. En cas d'impossibilité technique, un traitement architectural devra être réalisé (clins bois sur la pointe de pignon, jeux d'enduits, habillage brique...)
- 11.8 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.9 Dans le cas de modification des ouvertures existantes sur les constructions anciennes en brique, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

Toitures :

- 11.10. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.10.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.10.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.11 Les dispositions des articles 11.8, 11.9 et 11.10 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.12 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.13 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.14 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.17 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.18 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.19 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.20 La hauteur totale des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.21 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.22 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.23 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.24 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

11.25 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, troènes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. (sauf règlement sanitaire en cours)

11.26 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

11.27 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article UC-12 Stationnement des véhicules

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

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

12.1.3 Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 20 m² de SHON

12.1.4 Pour les activités libérales :

- 1 place pour 20 m² de SHON

12.1.5 Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.1.6 Pour les hôtels :

- 1 place pour 2 chambres

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum de trois places par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.

12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.
- Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 10% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.8 De part et d'autres des rives de la rivière, une bande de 10m devra être traitée en espace libre, dépourvu de toute nouvelle construction.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les commerces, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1,5.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1.
- 14.3 Pour l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U., il n'est pas fixé de C.O.S. jusqu'à obtention d'une superficie de 200 m² hors œuvre nette quelle que soit la superficie du terrain. Au-delà le C.O.S. applicable est de 1.