

ZONE UC

La zone **UC** est une zone à dominante d'habitat. Cette zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement. Elle est organisée principalement autour de l'ancienne RN 124, de part et d'autre du centre de la commune et de l'avenue de Bouconne à l'ouest du centre urbain.

Le secteur **UCa** est une zone d'habitat, de commerce et d'artisanat, formant un tissu discontinu, desservi par le réseau collectif d'assainissement dans la partie est de la commune. Ce secteur correspond à une partie du périmètre d'aménagement des zones commerciales (ZACom) en application du volet commercial du SCoT.

La requalification de cette entrée de ville est l'un des enjeux majeurs de ce secteur.

Le secteur **UCb** est une zone à dominante d'habitat. Ce secteur englobe l'ensemble des secteurs déjà urbanisés et qui restent en assainissement non collectif.

La zone UC est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT, au titre du L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme et délimitée dans le règlement graphique (4b3).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Sauf en secteur **UCa** :
 - les constructions artisanales
 - les constructions destinées aux commerces de détail (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdites (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²).
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UC 2,
- 6 - Les carrières,
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées, mobil-homes, camping-cars, isolés.
- 8 - Les constructions à usage agricole.
- 9 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 10 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.
- 11 - Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les constructions nouvelles sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 500 m² de surface de plancher (permis groupés, lotissements, ...) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État
- 2 - Les agrandissements et extensions des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- 3 - En secteur **UCa**, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²).

4 - Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causes des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

5 - Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement sous condition d'être ouverts au public.

6 - Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

7 - Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

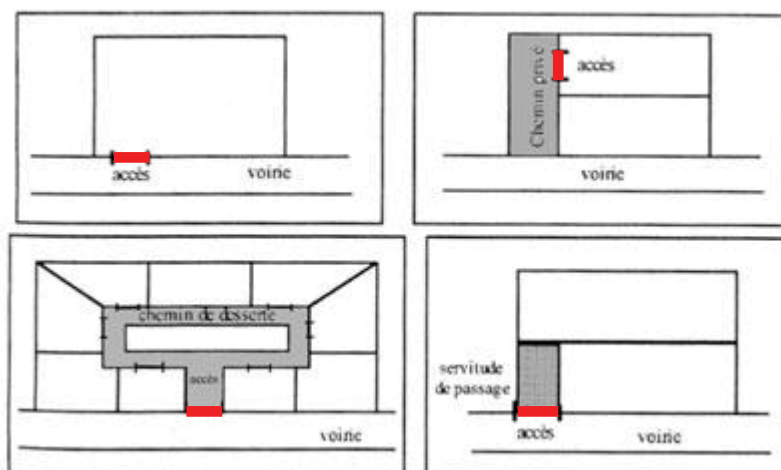
- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Établissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.

- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Il doit correspondre à des conditions techniques et juridiques. Technique c'est-à-dire qu'il doit être suffisant compte tenu des nécessités de la construction juridique c'est-à-dire que le terrain d'assiette ne doit pas être enclavé ce qui le rendrait inconstructible.

Le droit d'accès ne peut s'exercer que dans les conditions compatibles avec la destination du domaine public routier, c'est-à-dire qu'il doit préserver la sécurité des usagers de la voie et éviter les solutions incommodes, voire esthétiques. Ces conditions sont appréciées en fonction de la position des accès, de la configuration de la voie, de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres.

Aucun nouvel accès individuel sur la RN 2124 n'est autorisé.

2 - Voirie :

Définition : La notion de voirie recouvre les modes de circulation ou de communication qui peuvent être publiques ou privées.

La desserte par une voie d'accès ouverte au public constitue une condition de constructibilité d'un terrain et aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si l'accès du terrain est insuffisant ou si le gestionnaire de la voie le juge dangereux. S'il s'agit d'une voie privée, celle-ci doit être reliée à une voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.1 – Voies privées

2.1.1 - Voies en impasse

Elles devront avoir :

- 4 m de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains
- 6 m de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains
- 8 m de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains

2.1.2 – Autres voies

Elles devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

2.2 – Voies privées ouvertes à la circulation publique

2.2.1 - Voies en impasse

Elles devront avoir :

- 4 m de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains
- 6 m de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains
- 8 m de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie puissent tourner.

Dans le cas où la collecte doit s'effectuer, ou à vocation à s'effectuer, en porte à porte, l'inscription d'un cercle de 11 m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

2.2.2 - Autres voies

Elles devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées ou demandées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.3 – Voies publiques

2.3.1 - Voies en impasse

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

L'inscription d'un cercle de 11 m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement

2.3.2 – Autres voies

Elles devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

3 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

4 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux usées :

Dans la zone UC et le secteur UCa :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les piscines sont soumises à cette disposition.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la législation en vigueur notamment dans les conditions prévues par les articles L.1331-10 et R. 1337-1 du code de la santé publique.

Dans le secteur UCb :

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Électricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans la zone UC et le secteur UCa :

Non réglementé

2. Dans le secteur UCb :

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2 000m². Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau), piscines et création d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).

Dans le cas d'un assainissement collectif : Non réglementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 mètres de l'axe de la RN 2124,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- Seul le mur pignon ou le mur de façade sur sablière pourra être implanté en limite et avec une longueur maximale de 10 mètres,
- La hauteur du mur façade sur sablière n'excédera pas 3,50 mètres,
- La hauteur du mur pignon ne doit pas excéder 4,50 mètres en son point le plus haut.

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à 0,80m minimum de cette limite

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction existante et projetée est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau de base.

Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminée, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de

sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres sur sablière pour les constructions à usage d'habitation
- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage d'activité
- 15 mètres pour les bâtiments publics

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

2 - Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement.

3 - Toitures

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

D'autres matériaux de toiture peuvent être autorisés pour les abris.

3.1 - Dans le cas de toitures traditionnelles

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc...).

Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

3.2 - Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent aux bâtiments environnant et au site

3.3 - D'autres types de toitures pourront être accordés

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

4 - Clôtures et entrées de lots

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

- Les clôtures sur limite séparative, doivent être de hauteur maximum de 1.80 mètre et constituées soit :
 - . par des grilles ou grillage ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage
 - . par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60m surmontés d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).
 - . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement
- Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1.80 mètre et doivent être constituées, soit :
 - . par un mur plein enduit lissé sur les deux faces
 - . par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille
 - . par une rambarde de bois teinté ou panneaux de bois

Sur les parcelles d'angles, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Les canisses, brandes, sont interdites en façade

Pour les lotissements et les ensembles d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Les clôtures situées à l'intérieur du périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, doivent être perméables et végétalisées. Les soubassements sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements de destinations de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher il est exigé :

1 - Stationnement des véhicules automobiles

Habitations :

a - Logements

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.

b - Lotissements et ensembles d'habitations :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par lot ou logement, dont une doit être située à l'intérieur de la parcelle.

Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher hors œuvre.

Commerce :

Commerces de moins de 50 m² de surface de vente : NÉANT

Commerces de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente.

Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.

Restauration :

Il est exigé 1 place de stationnement par 20 m² de salle de restauration.

Équipement hôtelier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

Équipements publics, d'enseignement, sportifs ou de loisirs :

En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.

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

2 - Stationnement des deux roues

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².

Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le pan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

- Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- Les unités foncières concernées par la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU doivent prévoir un minimum de 30% d'espaces verts, en priorité localisés dans la bande délimitée par la continuité écologique.

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

5 - Dans le secteur UCa :

- Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockage seront engazonnées et plantées.

- Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les bâtiments, installations et stockage.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

Dans les secteurs UC et UCa : 0,20

Dans le secteur UCb : 0,10

2 - Pour les constructions à usage d'activités ou de commerce, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

3 - En application de l'article L 123.1.11 du Code de l'Urbanisme : « si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés ».

4 - Le COS ne s'applique ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructures.

