

## ZONE UC

### Dispositions générales :

Au document graphique sont repérés selon la légende :

- la zone soumise à des prescriptions particulières issues de l'application du PPRI.
- des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-5,III,2° du code de l'urbanisme
- en bordure de l'A 61, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 7 février 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone UC du PLU comprend un sous-secteur UCs destiné à l'accueil d'une résidence pour personnes âgées.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - Pour l'ensemble de la zone :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage agricole à l'exclusion du secteur UCb
- 1.4 - Les installations classées soumises à autorisation
- 1.5 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 1.6 - Le stationnement des caravanes isolées
- 1.7 - Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.8 - les carrières

2 - Dans la zone soumise au PPR inondation repérée au document graphique (pièce n°4.2) selon la légende, en sus des interdictions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus,

- 2.1 - celles énoncées au PPR inondation (pièce n° 5.5)
- 2.2 - les occupations et utilisations du sol autres que celles admises au paragraphe 2 de l'article UC 2

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

2 - Dans la zone soumise au PPR inondation repérée au document graphique (pièce n° 4.2) du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UC 1 ci-dessus, à condition qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation annexé (pièce n° 5.5) au présent P.L.U.

3 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UC 3 à UC 13, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 – ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

### **2 – VOIRIE**

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements
- b) 6 mètres de plateforme dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements
- c) 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée et revêtue de trottoirs pour les autres voies.
- d) Les voies prévues pour un unique sens de circulation devront avoir une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur et au moins un trottoir dont la largeur revêtue ne pourra être inférieure à 1,5 m.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques ci-après :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 KN (avec un maximum de 90 Kn par essieu, ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0.20m.

En aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est la partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 %.

B - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner. Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **4 - ELECTRICITE - TELEPHONE**

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### **5- DEFENSE INCENDIE**

Les nouveaux aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (cf annexe du règlement).

### **6-PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu. Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

**ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance :

1 – de l'axe de la RD 42 au moins égale à 15 m hors agglomération.

2 – de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 m. Toutefois, les entrées de garages devront être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égal à 5 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 – Les constructions pourront être implantées

a) sur les limites séparatives à condition que

- la hauteur de la construction mesurée au point haut du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres

- la longueur cumulée des bâtiments existants et créés mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres.

b) ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, dont l'une est au moins à usage d'habitation, doivent être séparées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées ou hors sol

**ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Hormis les cas énoncés à l'article UC 7, la hauteur des constructions est mesurée sur la sablière sise au bas du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres.

Dans le secteur UCb, la hauteur des bâtiments techniques agricoles ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faitage.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### A – Toitures - couvertures

- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30% de la surface couverte. Au sein du secteur UCs, les toitures terrasses sont admises en totalité.

a) Toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%.

Les toitures doivent être en tuile canal ou similaire de teinte claire.

Toutefois, est admise en toiture l'installation :

\* de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture

- dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins domestiques des occupants de l'immeuble et leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation

\* ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

b) Toitures terrasses

Est admise en toiture l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition que :

- ils soient masqués par l'acrotère et respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

- dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins domestiques des occupants de l'immeuble

c) Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol

- aux constructions techniques agricoles dans le secteur UCb.

### 3 – FAÇADES

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

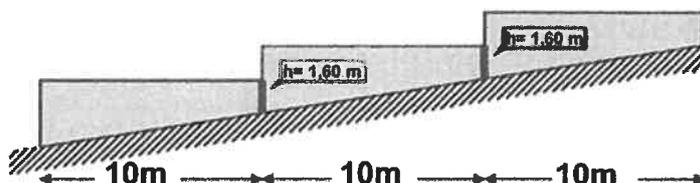
Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux

### 4 - CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées soit par un mur plein soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,6 mètre.

Dans le cas de terrains présentant une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranches de 10 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



5 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement située sur la partie privative pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- dans les opérations de lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, annexée à la voirie.
- Commerces : au moins 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

- Bureaux, services : au moins 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Toute intervention sur les plantations repérées au document graphique (pièce n° 4.2), selon la légende, comme éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L123-1-5,III,2° du code de

l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux exempté de permis de construire.

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ANNEXES AU REGLEMENT**

---

# **Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie**

**Cas des constructions à risque courant ordinaire**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

**Cas des constructions à risque courant important**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau supérieur ou égal à 120 m<sup>3</sup>/h par heure pendant 2 heures.
- Distance comprise entre 60 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

