

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques, d'inondation, d'affaissement de terrains dus à la dissolution du sel et la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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.
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 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 deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, s'ils sont temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

Les transformations ou extensions des bâtiments à usage agricole, industriel et à usage d'entrepôts, limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date de la présente révision.

Les abris de jardin à raison d'un abri par unité foncière ou unité de jardinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 112 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) 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 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- 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 construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux 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.

4.5. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1 – Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Le long des chemins piétonniers, toute construction doit être implantée à 3 m minimum de l'axe du chemin.

6.2 – Exceptions :

Les constructions d'une emprise maximale de 20 m² ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou au recul du domaine public

Les modifications et extensions apportées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respecteraient pas les règles énoncées dans les paragraphes précédents peuvent s'implanter à l'alignement de ces mêmes constructions.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 – Règles générales :**

Toute construction doit être implantée en limite ou en recul de la limite séparative. En cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesurée à l'égoût de toiture ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

7.2 – Exceptions :

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 m doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres.

Pas de prescription concernant l'implantation des abris de jardin et des piscines.

Article UC 9 : Emprise au sol

Un seul abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 12 m² est admis par unité foncière ou unité de jardinage (dans le cas des jardins communaux).

Pas de prescription pour les autres types de construction.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 – Règles générales :****Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,80 m.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCa :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 9 m au faîtage mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

Dans le secteur UCa :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 7 m au faîtage mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

10.2 – Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique.

Article UC 11 : Aspect extérieur**11.1 -**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 - murs - enduits - coloration

Les matériaux de type agglos, briques creuses,... destinés à être habillés ne pourront rester nus.

11.3 - clôtures

La hauteur des clôtures (hors haies végétales) ne pourra pas dépasser 1,50 m.

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 bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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 :

- . 1 emplacement 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, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- 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 doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- 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.

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – 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.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues. Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m² doivent être plantées.

Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.