

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante pavillonnaire.

*La zone U_c est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1800 m² de surface de plancher et à partir de 20 logements, 20 % minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements locatifs sociaux.*

La zone U_c est concernée par les risques d'inondation

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

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc2.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts non liés à une activité déjà implanté sur le tènement,
 - de commerces, sauf celles autorisées à l'article Uc2,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales ou de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² de surface de plancher ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs identifiés au document graphique comme « alignements d'activités ».
- Les commerces sous réserve qu'ils soient situés dans les secteurs identifiés au document graphique comme « alignements d'activités » identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- Les extensions des constructions agricoles présentes dans la zone sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation.
- L'extension des commerces existants dans la limite de 25% de la surface de plancher de vente.

La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1800 m² de surface de plancher et à partir de 20 logements, 20 % minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements locatifs sociaux

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

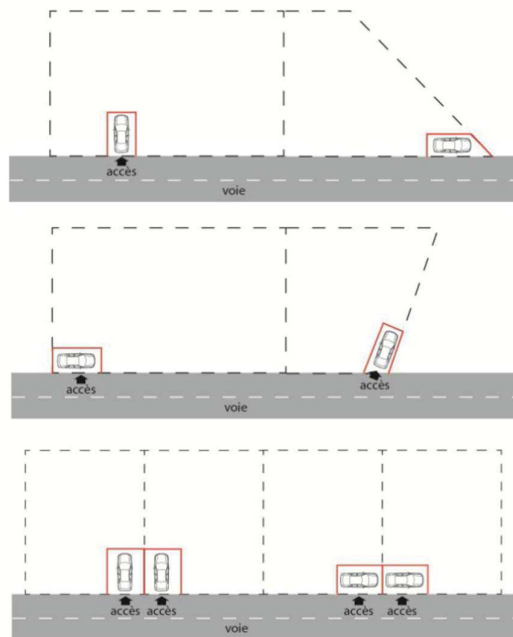
Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. L'aménagement des accès devra être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public à assurer la visibilité.

Principes à adapter en fonction de la forme de la parcelle :



VOIRIE :

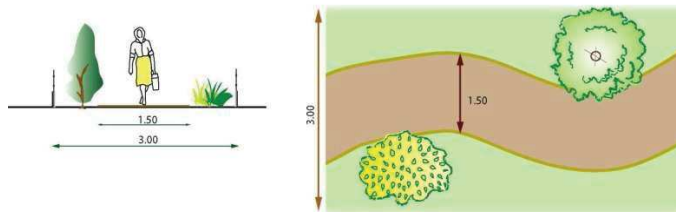
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 6 logements ou 6 lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Pour les opérations de moins de 6 logements, les déplacements modes doux seront pris en compte dans l'aménagement et devront figurer sur le plan de masse du projet.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

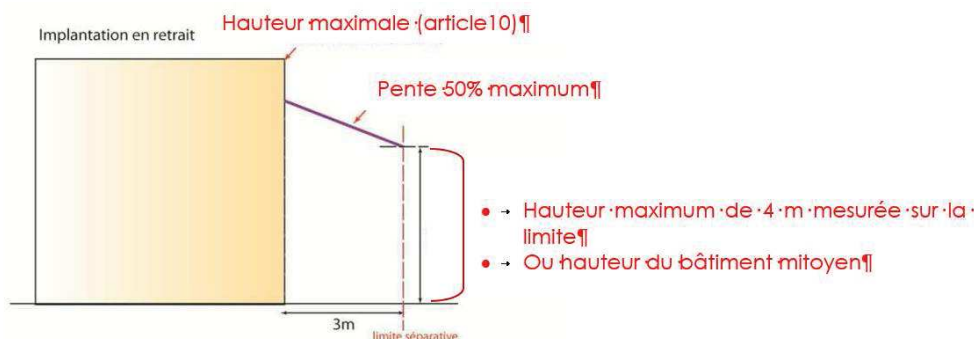
Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec la façade sur rue dans une bande de 0m à 5m de l'alignement. Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci- après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée en limite sur la parcelle voisine, la construction pourra excéder 4 m sur limite à condition de respecter la hauteur de la construction voisine, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



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 maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, sous réserve du respect de l'article Uc7.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Pour les opérations de 6 logements ou plus, le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 20% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements piétons, stationnements et ouvrages de rétention des eaux pluviales ne sont pas inclus dans ce pourcentage).

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie par la commune (« Charte d'intégration urbaine et paysagère » - Annexes du PLU). Les haies monospécifiques (thuyas, cyprès et laurier cerise) sont interdites.

Les espaces boisés classés et les «éléments du patrimoine paysager à protéger» au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas être détruits.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

Pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement devra bénéficier d'un espace privatif extérieur (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5m². Pour tout logement à partir de 50m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 15% minimum de la surface de plancher. De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Le plan masse des constructions à édifier ou à modifier doit faire mention de l'aménagement paysager du site avec des indications sur les plantations maintenues, supprimées ou créées (il pourra être assorti d'une notice paysagère).

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une surface au sol de moins de 50m² ainsi que dans les zones dites « servitude de projet » telles que définies dans l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé