

# ZONE UC

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC est une zone d'habitat diffus le long des voies. Les règles seront différentes selon que la parcelle est desservie ou non par l'assainissement collectif.

La zone comprend un secteur UCa qui est situé à proximité de l'A68 et correspond à l'Aire d'accueil des Gens du Voyage aménagée par la commune. Les règles d'occupation et d'utilisation du secteur UCa découlent des résultats de l'étude de projet urbain qui a été réalisée sur ce secteur conformément à l'article L111.1.4 du Code de l'urbanisme (voir la pièce 5.5 des annexes du dossier de POS).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### 1 - Rappels :

- 1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- 1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.
- 1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### 2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 2.2 - Les constructions à usage de service et de bureau, de commerce, d'équipement collectif ;
- 2.3 - Les lotissements et les ensemble d'habitations à usage d'habitation individuel ou collectif;
- 2.4 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-dessous.
- 2.5 - Parmi les installations et travaux divers, les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public;
- 2.6 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.7 - Dans le secteur UCa, les installations et constructions nécessaires à l'aménagement de l'Aire d'accueil des Gens du Voyage

#### 3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-après :

- 3.1 - Les modifications et extensions des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- 3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.
- 3.3 - Les constructions à usage hôtelier et de restauration sous réserve du raccordement à un réseau collectif d'assainissement.
- 3.4 Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 3.5 - Les lotissements et ensembles d'habitation à condition que leur densité maximale ne dépasse pas 10 logements à l'hectare. Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article UC15.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- 1 - Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et de dépôts ;
- 2 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UC 1 ;
- 3 - Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UC 1 ;
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces 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.

Les constructions avec accès direct sur la RN 88 ne sont autorisées que dans le cas où les parcelles ne peuvent se desservir sur une voie de moindre importance.

#### 2 - Voirie nouvelle :

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

##### 2.1 - Voie en impasse :

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 12,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

- 12,50 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements

;

- 15 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

##### 2.2 - Autres voies :

- 15 mètres de plate-forme.

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

#### 3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment pour desservir les équipements ou espaces publics ou favoriser les liaisons inter-quartiers. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

#### 4 - 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 oeuvre.

### **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 :

##### 2.1 - Eaux usées :

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

Excepté dans le secteur UCa, l'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas. Les dispositifs de traitement doivent alors répondre aux prescriptions de la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui est jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4). Dans la perspective de la réalisation future du réseau d'assainissement collectif et en concertation avec les services techniques communaux, chaque propriétaire devra prévoir une canalisation d'attente de manière à pouvoir facilement court-circuiter les

installations individuelles avant la fosse toutes eaux et se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. 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.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectif des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ou éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - Electricité - Téléphone :

3.1 - Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire y compris les alimentations extérieures.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut-être subordonnée à la réserve en rez-de-chaussée d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain :

- desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

- non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit présenter des caractéristiques (hydrogéologiques topographiques, lithologiques...) permettant l'aménagement d'une installation d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui est jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4). La superficie minimale sera au moins de 2000 m<sup>2</sup>.

1 - Pour les lotissements et ensembles d'habitation, la superficie des lots ou unités foncières privatives doit s'entendre en moyenne sur l'ensemble des lots ;

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre d'occupants ;

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - Le long des voies ci-après énumérées, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 mètres de l'axe de la RN88 et de la RD70 ;
- 6 m de la limite d'emprise des autres voies.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles

- dans les lotissements ou ensembles d'habitations uniquement sur les voies intérieures (voirie limitée à la desserte directe locale des habitations) ;

- pour faciliter l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement jointive ou voisine déjà existante à la date d'approbation du présent règlement, lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage existant.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle 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 ;
- 2 - Les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m ;
- 3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
  - 30 % de la superficie des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
  - 10 % de la superficie des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- 2 - Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article UC15.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure en tout point à partir du terrain naturel.  
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sur sablière.  
Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.  
Dans le cas de bâtiments publics il sera toléré une hauteur de 9 m sur sablière.  
Les ouvrages publics (château d'eau, lignes E.D.F, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, volumes et matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.  
En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.  
Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

#### **1- Façades :**

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.  
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.  
Pour les enduits, l'utilisation du blanc ou de tons très clairs est proscrite.  
Les bardages métalliques sont interdits.

#### **2- Toitures :**

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.  
Pour les locaux annexes type véranda, appentis... des matériaux tel que le verre, le zinc pourront être autorisés.  
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.  
Les toits-terrasses pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture.

### 3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1 - Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées de :

- murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.

- en bordure de voies départementales ou nationales qui sont classées bruyantes par arrêté préfectoral, sont autorisés les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

3.2 - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

### 4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant, et sous réserve du respect de l'environnement.

5 - Les portails devront être implantés à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise des voies.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :

### 1 - Habitation

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m<sup>2</sup>
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m<sup>2</sup>
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m<sup>2</sup>
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements

1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Commerces de détail, de gros ou de services : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m<sup>2</sup> : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente

100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente

500 et 1000 m<sup>2</sup> : 3 places par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente

supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : 4 places par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

4 - Services : (par exemple : centre médico-social, ANPE, services publics...) une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

5 - Equipement hôtelier et de restauration : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

6 - Etablissements à usage d'activités : une place de stationnement par poste de travail.

7 - Etablissements médicaux ou para médicaux : une place de stationnement par lit.

8 - Résidence pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.

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

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **2 - Autres plantations existantes :**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

#### **3 - Espaces libres- Plantations - Espaces verts à créer**

3.1 - 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 200 m<sup>2</sup> de terrain ;

3.2 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

3.3 - Dans les lotissements, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m<sup>2</sup> d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

4 - Plantation le long des nouvelles voies : Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à :

- 0,30 pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement ;
- 0,10 pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pour les opérations de plus de 20 logements, le dépassement du COS est autorisé afin d'encourager la création de logements sociaux conformément à l'article L127.1 du Code de l'Urbanisme. Ce dépassement est au maximum de 20% du COS autorisé à l'article UC14, soit une valeur maximale du COS de 0,36 pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif (pour plus d'information sur l'application de cette mesure voir l'annexe de la page 69).