

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC circonscrit les pentes bâties de la Côtère.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. Des activités agricoles sont encore présentes.

La ZPPAUP recouvre une partie de la zone UC. Ses prescriptions complètent celles du PLU (servitude d'utilité publique).

Le PPRN concerne également une partie de la zone UC (servitude d'utilité publique). Les prescriptions de ces documents sont donc à respecter.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les constructions à usage industriel ou artisanal d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m²
- * Les constructions à usage commercial
- * Les constructions à usage agricole qui créent une unité nouvelle d'exploitation
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles admises à l'article UC 2
- * le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- * les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- * les carrières.

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

- ♦ Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles, de commerces, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♦ Les installations classées quel que soit leur régime ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone UC.
- ♦ Dans l'emprise de la SNCF, sont admises les constructions d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales dans le respect des prescriptions du PPRN.

ARTICLE UC 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant :
 - * à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile l'enlèvement des ordures ménagères, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement,
 - * aux impératifs de la protection civile.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

- ♦ Si les accès charretiers doivent être équipés d'un système de fermeture (portail ...) celui-ci sera situé en retrait du domaine public d'au moins 5 mètres afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Un système d'automatisme de fonctionnement sera recherché.

2 - VOIRIE

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur, à l'exclusion des impasses et des voies privées dans la mesure où les conditions de circulation le permettent. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 5 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies, ne devront pas avoir une pente supérieure à 5% dans les 5 derniers mètres avant raccordement à la voie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine. Une déclaration est nécessaire.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur (disconnecteur, clapet anti-retour).

♦ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Une convention de déversement sera à établir avec la collectivité.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain excepté dans les secteurs concernés par le PPRN
 - ◇ soit faire l'objet d'une rétention sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- * Le principe demeure que :
 - ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◇ un pré-traitement (débourbeur/déshuileur ...) est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

- ♦ Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, ces réseaux doivent être établis en souterrain.
- ♦ Ailleurs, à chaque fois que les conditions techniques le permettent, les réseaux seront établis en souterrain.
- ♦ Dans tous les cas, les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- ♦ Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Ailleurs, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois les constructions peuvent être implantées à l'alignement dans un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.

- ♦ Par ailleurs, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

- ♦ Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- * elles sont édifiées à l'alignement en application de l'article UC 6,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- * elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- * elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des deux constructions.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égoût de toiture.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Ailleurs, les bâtiments peuvent être élevés à une hauteur maximale de 7 mètres.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les prescriptions édictées ci-dessous doivent être complétées par celles de la ZPPAUP.

♦ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés également : arcs, oeils de bœuf, colonnes, balcons, corniches ...) ainsi que la composition initiale du bâtiment : répartition et proportion verticale des ouvertures, bandeaux

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Les talus de déblais ne doivent pas excéder le rapport 1/1 entre leur hauteur et leur largeur au pied. Les talus de remblai ne doivent pas excéder le rapport 1/2 entre leur hauteur et leur largeur au pied. La crête ou le pied des talus doivent être situés à au moins 1 mètre des limites de propriété.
- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- * La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente définie ci-dessus.
- * Les toitures terrasses ne sont admises que dans deux cas :
 - Elles répondent à une nécessité technique absolue.
 - Elles correspondent à des éléments de liaison.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,30 mètre est obligatoire sauf en limite séparative. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les murs en matériaux bruts (béton, parpaings) doivent être enduits ou peints.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes des façades peintes doivent être choisies parmi celles du nuancier de la ZPPAUP.

- * Les teintes des menuiseries doivent s'harmoniser avec la façade ou l'ensemble des menuiseries voisines (voir nuancier de la ZPPAUP).
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite naturelle, sauf pour les vérandas, dépendances de moins de 10 m² au sol, serres.
- * Sont interdites les couvertures en tôle ondulée brute, bacs acier, fibro-ciment, plastique, bardeaux d'asphalte.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- * Les oriels ou bow-window sont interdits en limite de voies.
- * Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas surplomber les rues, voies impasses, publiques ou privées, ni être installées sur les appuis de fenêtres et balcons.
- * Hors ZPPAU, en cas de pose de volets roulants, en limite de voies privées ou publiques, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

♦ Les clôtures :

- * Elles participent à la composition du paysage urbain. Il est exigé le plus grand soin quant au choix des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celles des façades des constructions voisines.

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.

- * Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.

- * Hors ZPPAUP :

- Les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, doublé d'une haie vive d'essence régionale
 - ♣ ou, en limite de voirie, d'un mur plein s'il est intégré à une trame bâtie ou en continuité d'autres murs de clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

- * Dans tous les cas :

- Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
- Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine doivent être utilisés et l'aspect conservé.

- * La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

ARTICLE UC 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ♦ En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le pétitionnaire devra satisfaire les obligations prévues par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. La collectivité se réserve le droit de refuser cette opportunité si cette insuffisance de stationnement crée des problèmes de circulation ou entraîne un stationnement excessif sur les voies publiques.
- ♦ Dans le cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.
- ♦ Il est exigé au minimum :
 - **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - ◊ 2 places de stationnement par logement.
 - ◊ Pour les constructions et les lotissements comprenant au moins 3 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 3 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 entre 7 et 9, etc ...).
 - **Pour les autres usages :** 1 place de stationnement pour 2 employés.
 - **Pour l'accueil du public, de la clientèle, des visiteurs :**
 - * **pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 50 m² de SHON.
 - * **pour les activités artisanales :** une étude spécifique devra être produite pour les surfaces nécessaires aux livraisons et aux véhicules de service.
 - * **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - ◊ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - ◊ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - ◊ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restauration, café-bar.

- **Pour le stationnement des deux roues :**

- * 1 m² par logement collectif
- * 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux

ARTICLE UC 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

♦ Boisements à protéger :

Les boisements à préserver tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme qui les identifie comme éléments de paysage.

♦ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie majoritairement parmi les essences locales. La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif (exemple : citernes de gaz).
- * Les opérations comprenant au moins 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le COS est fixé à 0,20.
- ♦ Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le volume existant
 - * travaux de reconstruction après sinistre
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.