

CHAPITRE III - ZONE U_c

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine aérée essentiellement destinée à l'habitat ainsi qu'aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisance avec la vie urbaine, comprenant :

- *un secteur **U_{ca}** destiné à recevoir des constructions dans un tissu urbain de moindre densité en raison de la qualité environnementale à respecter,*
- *un secteur **U_{cb}** destiné à recevoir des constructions pour équipements publics, activités, commerces, artisanat, bureaux et services,*
- *un secteur **U_{cc}** admettant les activités culturelles et de loisirs.*

Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE U_{cl} OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 6/ les exploitations agricoles,
- 7/ toute construction nouvelle destinée à l'habitat ou à un établissement recevant du public dans le périmètre d'isolement de 200 mètres de rayon inscrit au plan de zonage,
- 8/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
- 9/ dans le secteur S1r, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites,
- 10/ dans les secteurs S1r, S1, S2, S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,
- 11/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :

- en secteur S1r et S1,

- se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
- se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses
- prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- en secteur S2,

- prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

- en secteur S3,

- prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone Uc et les secteurs Uca et Ucb :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine environnante,
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public,
- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,
- les extensions de l'habitat existant sans création de logement nouveau,
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
- sont en outre, autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles interdites à l'article Uc1,

- sont admises les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.
- sont aussi autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Sont autorisé dans le secteur Ucc :

- sont admises les installations d'intérêt collectif et de commerce (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit),
- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

ARTICLE U_c 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Elles devront répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD6572, RD56, et les accès directs nouveaux sur la RD352 seront soumis à avis préalable du Département.

ARTICLE U_c 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

.Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En secteur Uca, en absence de réseau collectif, une installation individuelle de traitement et d'évacuation des eaux usées pourra être autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE U_c 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone U_c, et secteurs U_{cb} et U_{cc} : non réglementé.

En secteur U_{ca}, compte tenu des contraintes en matières d'assainissement individuel la superficie du terrain pour être constructible doit au moins être égale à 900 m².

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de création de SHON lors de travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU ou bien en cas de reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (hors piscines) doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les extensions des constructions existantes situées dans la zone comprise entre l'axe des rivières et canaux et la limite des 20 m sont autorisées moyennant des aménagements permettant à l'utilisateur d'accéder à un niveau de sauvegarde de 20 cm supérieur au niveau des plus hautes eaux connues.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U_c 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Les constructions non contiguës (hors piscines) doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé. La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U_c 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U_c 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture et à 9 m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement ($H/2$ min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

Les clôtures seront établies selon les plans de principe annexés au présent règlement. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U_c 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La pente des toits est comprise entre 30 et 33 % et sera recouverte de tuiles romanes ou canales. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurée en projection sur le plan horizontal.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Dans ce cadre, sur le hameau de Gallician, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de $3/2$ à $4/2$ (de forme rectangulaire, plus haute que large : $l \times l,5 = h$), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE U_c 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

pour les constructions destinées à l'habitat :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 60 m² de SHON et d'1 place pour moins de 60 m² de SHON

pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U_c 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées sur au moins 20% de leur surface.

ARTICLE U_c 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone U_c, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Le C.O.S maximal de la zone et des sous secteurs est fixé à :

- 0,30 pour l'ensemble des constructions admises en zone Uc sauf les commerces.
- 0,20 pour l'ensemble des constructions admises en secteurs Uca et Ucc et pour les commerces admis en zone Uc.
- 0,50 pour l'ensemble des constructions admises en secteur Ucb.

Ne sont pas soumis à la règle de densité la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions destinées aux équipements publics (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquelles la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.