TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC correspond à **une zone urbaine centrale** à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation
- les constructions à usage d'activité industrielle, agricole, d'entrepôt
- les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, hôtelière, sauf celles prévues à l'article 2.
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;ainsi que dans les cas prévus aux articles R443-9 et R443-9-1 du Code de l'Urbanisme, notamment le camping et le stationnement des caravanes pratiqués dans les sites classés ou inscrits, dans les bois, forêts et parcs classés.
- les carrières, affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article 2;
- les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés;
- les lotissements d'activité,
- Dans le secteur inondable et dans les espaces repérés en tant qu'éléments du paysage à protéger figurant au zonage, les constructions et installations de toute nature sauf celles explicitement visées à l'article 2.
- Sont interdits les sous-sols dans les zones soumises à des remontées de nappes où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1m puis 1 m et 2,5m.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale et hôtelière sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.
- Les piscines
- Dans les espaces repérés en tant qu'éléments du paysage à protéger, seuls les bâtiments de faible importance sont autorisés.

Dans le secteur inondable figurant au document graphique, seuls sont autorisés :

- la réfection, l'aménagement, l'extension mesurée, le changement d'affectation et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes sous réserve :
    1. que leur état et leur qualité architecturale le justifient
    2. de prendre en compte le risque d'inondation et les mesures nécessaires pour réduire ce risque (notamment interdiction de sous-sol)

ARTICLE UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Desserte :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.
Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

ARTICLE UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.
Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées

L'assainissement autonome doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…).
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des

débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone, télécommunication

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation d'une des façades du volume principal des constructions est imposée à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux extensions des constructions existantes, ou en cas de règles architecturales particulières.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou de pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1mètre.

ARTICLE UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative de propriété,

- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.
Toutefois, dans ce cas, un mur pignon assurera la continuité recherchée.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des marges différentes pourront être autorisées en cas de constructions existantes pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions édifiées sur les parcelles créées par voie de lotissement ou de division, ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques avec un minimum de deux emplacements par logement.

ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limite séparative doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments du Paysage à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Eléments du Paysage à Protéger.
La coupe et l'abattage des arbres remarquables sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme applicable à la zone UB est fixé à **0,5.**