

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

La zone UC comprend le secteur UCI.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1UC : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

**Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations destinées aux commerces
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations destinées aux services d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides

doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

#### **Dans le secteur UCI :**

- Toutes les constructions nouvelles à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les changements de destination.

#### **Article 2UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions destinées à l'habitation dans la limite d'une construction de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au plus par camping.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier si elles sont liées et nécessaires à l'activité des campings classés au sens du Code du tourisme (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, tentes, restaurants, piscines, salles d'activités, abris, sanitaires...).
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3UC : Accès et voirie**

---

##### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent 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 et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## **Article 4UC : Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza)$  m<sup>3</sup> où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m<sup>2</sup>.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

## **Article 5UC : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement 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 3 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

## **Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 UC : Emprise au sol**

---

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ne peuvent pas occuper plus de 30 % de la surface d'un emplacement de camping.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.

## **Article 10 UC : Hauteur des constructions**

---

### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 6 m au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes.

## **Article 11 UC : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## **Article 12 UC : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

## Article 13 UC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les arbres doivent être choisis parmi les essences locales en privilégiant les feuillus (plus de 50 % des arbres).

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

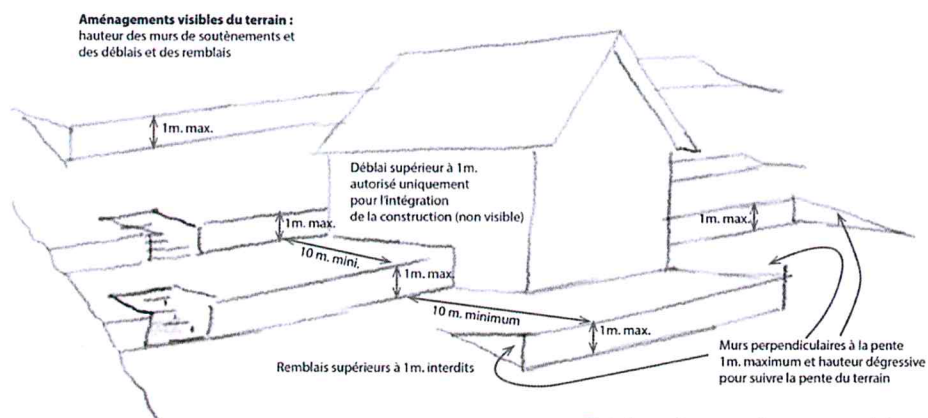


Schéma à caractère opposable

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

---

Non réglementé.

## SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

### Article 15UC : Performance énergétique et environnementale

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

### Article 16UC : Réseau de communication électronique

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.