

CHAPITRE II - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone urbaine de faible à moyenne densité recouvrant les zones d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement récent de l'urbanisation en périphérie du centre ancien. Les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu, en recul des voies et emprises publiques.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine telle que commerces, services et équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** applicables au secteur UC pour lesquelles on se reportera à la pièce III du plan local d'urbanisme
- 2- **Des emplacements réservés** pour lesquels on se reportera à la pièce IV-2 du plan local d'urbanisme
- 3- **Des outils de protection du patrimoine environnemental** (espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement
- 4- **Des risques naturels** (phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement
- 5- **Des servitudes d'utilité publique** (AC1, AS1 et I6) pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le niveau du terrain est plus élevé que le niveau de la voie ou emprise publique, l'accès doit être équipé d'une grille avaloir permettant de diriger les eaux de ruissellement vers le réseau de collecte d'eaux pluviales ou vers un déversoir désigné à cet effet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

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

Les voies en impasse sont à proscrire dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les voiries devront être conçues pour permettre un bouclage des voies périphériques existantes ou à créer. En tout état de cause, la longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de constructions, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et connecter l'opération avec son environnement.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Les eaux de vidange des piscines seront déversées :

- soit dans le réseau de collecte d'eaux usées, sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau,
- soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales ou sur le fonds même, après traitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation du maire,
- En aucun cas, elles ne pourront être déversées sur le fonds voisin conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux

pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4- Dispositions particulières au secteur Uc

4-1 La protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine

Se référer aux dispositions prises dans les déclarations d'utilité publique figurant dans la liste des servitudes d'utilités publiques (AS1) dans la pièce VI-1 du plan local de l'urbanisme.

5- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante ne respectant pas le recul imposé, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble et des lotissements,
- pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les surélévations ou aménagements de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des rives des cours d'eau permanents ou non.

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

À moins que les constructions ne joignent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, les annexes non jointives au bâtiment principal ne pourront être édifiées en limite séparative que sous réserve de remplir les caractéristiques suivantes telles que représentées en figure n°1 de la Section 4 du Titre II :

- une hauteur au faîtage limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel,
- une longueur en limite séparative limitée à 7 mètres,
- une seule annexe non jointive par entité foncière.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doivent être situés en retrait minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UC 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UC 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, y compris la surélévation d'immeubles existants, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 8 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais selon les modalités représentées en figure n°2 de la Section 4 du Titre II.

Article UC 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures...).

2- Toitures

Les toitures sont en tuiles de type canal et présenteront un débord minimum de 20 cm.

Les toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures et ne peuvent couvrir que des volumes de plain-pied.

Les dispositifs thermiques et photovoltaïques seront installés dans le plan de toiture, sans débords.

3- Façades

Les façades seront enduites de finition finement talochée, lissée ou frottée ou en pierres appareillées.

4- Annexes et clôtures

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En limite des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètre. Les murs de clôtures pourront être surmontés d'une clôture de type grille, grillage ou palissade dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre.

En limite séparative, la hauteur des murs de clôture est limitée à 1,80 mètre.

En cas de terrain en pente, les clôtures et murs de soutènement seront constitués selon les modalités ci-dessous telles que représentées en figure 3 de la Section 4 du Titre II :

- un mur de soutènement enduit d'une hauteur maximum de 1,20 m,
- surmonté d'une clôture constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- éventuellement doublée d'une haie vive,
- un second mur de soutènement pourra prendre place en respectant la règle de hauteur $L = H$,
- les remblais respecteront une pente de 45 ° maximum.

À titre de conseil aux pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme, une plaquette est annexée au PLU, réalisée par le CAUE, afin de favoriser la mise en place d'une végétation variée, participant à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité

Article UC 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1-1 Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement, sous réserve des plafonds prévus en cas de réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu une place de stationnement destinée aux visiteurs par logement, en plus des places privatives.

1-2 Caractéristiques des aires de stationnement et de garages collectifs

Type	Caractéristiques
Aires de stationnement privatives	Les deux places de stationnement par logement seront installées sur la parcelle, attenantes à l'espace public et non closes, de dimensions 5 x 5,5 m ou 11 x 2,5 m telles que représentées en figure 4 de la Section 4 du Titre II.
Aires de stationnement collectif et de garages collectifs	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m ² , y compris les accès. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement collectif doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Autres :	• une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement déterminera les besoins en stationnement

Article UC 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Toute opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur un terrain de plus de 3000 m² devra s'accompagner de la réalisation d'espaces libres d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UC 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé