

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**Caractère et vocation de la zone**

La zone UC présente une urbanisation aérée et diversifiée constituant la périphérie du centre ville.

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut comporter aussi des équipements, des commerces, des services et des activités compatibles avec la présence des habitations.

La zone UC est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de dessertes supplémentaires.

Dans cette zone, est inclus un secteur particulier :

- Le secteur UCi : correspondant au risque d'inondation en cas de rupture des digues des bassins de la sucrerie.
- Le secteur UCg : correspondant à l'accueil des gens du voyage selon les dispositions de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 figurant au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1- 1. Dans la zone UC**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles énumérées à l'article **2-3**.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux énumérés à l'article 2-3.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.

1- 2. Dans le secteur UCi

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment à l'article UC 1-1 sont interdites ainsi que :

- Les parcs de stationnement souterrains.
- Les caves et les sous-sols enterrés.
- Les campings, les caravansings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

1- 3. Dans le secteur UCg

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles énumérées à l'article **2-3**.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux énumérés à l'article 2-3.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les parcs de stationnement souterrains.
- Les caves et les sous-sols enterrés.

ARTICLE UC 2 - Dans la zone UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1 et la ligne S.N.C.F n°2402, et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de

l'axe de la RN 17, la RD 930, et la RD 934 telle qu'elle figure au plan (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 et 3. Sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n° 95-20 et N° 95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est rendu public.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.

2-2. Dans la zone UC : Sont autorisés sous conditions :

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 et à l'article 12 suivants pour :

- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts, dont la création serait interdite, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

2-3. Dans la zone UCg : Sont autorisés sous conditions :

- Un terrain de passage pour l'accueil des gens du voyage selon les dispositions de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 figurant au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

ARTICLE UC 4 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement souterrain sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement.

4-2.2. Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle et , notamment, pour les ensembles d'habitations et lotissements qui doivent être desservis par un réseau évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux pluviales ; ce branchement doit être exécuté en conformité avec les dispositions du Règlement Départemental d'Hygiène.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement doit être réalisé et doit aboutir à un seul dispositif de rejet au réseau public.

4-2.3. Eaux industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

4-2.4. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE UC 5 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6-1. Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait avec un minimum de 5 m

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les bâtiments annexes doivent être implantés :

- soit à l'alignement.
- Soit en retrait avec un minimum d' 1 mètre

6-2. Dispositions générales :

Des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant au bâtiment principal (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente,...) peuvent être admis dans la marge de recul lorsque celle-ci est autorisée.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de deux rues)

ARTICLE UC 7 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- 2) Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelles) doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.
- 3) L'implantation de constructions en limite séparative est interdite au-delà d'une bande de 25 mètres, comptés à partir de la façade sur rue du terrain, si la construction excède 3.50 mètres de hauteur au droit de cette limite.

Une telle implantation peut toutefois être autorisée dans l'un des cas suivants :

- si le bâtiment s'adosse à une construction en bon état et de même volume, existante sur le terrain voisin,
 - s'il y a édification simultanée de deux constructions de volume identique,
 - s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant déjà implanté en limite séparative.
- 4) Dans le cas de programmes de constructions (permis groupé ou lotissement) présentant une unité architecturale, des dispositions autres que celles fixées aux paragraphes 1 à 3 ci-avant peuvent être admises.

ARTICLE UC 8 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre les constructions.
Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes.
- 2) Dans le cas de programmes de constructions (permis groupé ou lotissement) présentant une unité architecturale, des dispositions autres que celles fixées aux paragraphes 1 ci-avant peuvent être admises.

ARTICLE UC 9 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : L'emprise au sol des constructions

9-1. Equipements publics

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour ces équipements;

9-2. Autres constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, (annexes comprises) ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'îlot de propriété.
Elle peut être portée à 50% maximum si l'immeuble n'est pas affecté à usage d'habitation.

Dans le cas de programmes de constructions (permis groupé ou lotissement) présentant une unité architecturale, des dispositions autres que celles fixées aux paragraphes 9-1 ci-avant peuvent être admises.

ARTICLE UC 10 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : La hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales :

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

10-2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions suivantes ne doit pas excéder :

- habitations individuelles : 7 m à l'égout de toiture et 1 étage droit sur un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.
- immeubles collectifs d'habitation : 10 m à l'égout de toiture et 2 étages droits sur un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.
- autres constructions : 7 m à l'égout de toiture.

ARTICLE UC 11 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11-1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

11-2. Toitures

Non réglementé.

11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-3.1. Matériaux des façades

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

11-3.2. Ouvertures en façades

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11-4. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur limitée à 80 cm, surmontée éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie.
- soit par une lisse horizontale, doublée, de préférence, d'une haie.

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

11-5. Réseaux

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, dans les lotissements ou les groupes d'habitations, doivent être réalisés en souterrain.

Une antenne collective de télévision ou de radio, doit être substituée, dans toute la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations.

ARTICLE UC 12 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sauf si la largeur sur rue de la parcelle ne le permet pas.

ARTICLE UC 13 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 1) Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
Les aires de stationnement doivent être plantées.
L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.
- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.
- 4) Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots ou de groupe d'habitations de plus de 10 maisons, un minimum de 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces libres communs.
- 5) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan de zonage sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1, L130.5, et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Dans la zone UC et dans le secteur UCi : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.