

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U_c

CARACTERE DE LA ZONE U_c

Zone destinée essentiellement aux activités commerciales.

Ce secteur n'est pas situé en zone inondable ni en zone de mouvements de terrain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U_c / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage industriel
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article U_c / 2
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article U_c / 2
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les carrières
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements de sols
- les installations classées autres que celles visées à l'article U_c / 2
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances,
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés,

ARTICLE U_c / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- Le logement directement lié à l'activité commerciale, qui sera intégré au bâtiment principal.
- installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.
- L'urbanisation nouvelle dans le secteur Ste Anne devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement concernée;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique prioritairement, ou sinon privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- Les voies doivent être conformes aux préconisations de l'orientation d'aménagement. L'emprise de la plate forme (largeur de l'emprise publique) sera de 8 m minimum, avec une chaussée de 6 m maximum.

ARTICLE Uc / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Les réseaux seront ensevelis.

ARTICLE Uc / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est possible à l'alignement coté RD 622. Sinon un retrait de 3m est requis.

L'implantation côté avenue du cimetière sera en recul de 3 m minimum. (cf. orientation d'aménagement).

ARTICLE Uc / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est obligatoire en limites latérales, à l'exception des parcelles ayant une façade supérieure à 20m, pour lesquelles l'implantation est imposée sur une seule limite latérale.

ARTICLE Uc / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Néant.

ARTICLE Uc / 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Uc / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+1 et 6 m à l'égout du toit.

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.
Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

ARTICLE Uc / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement architectural immédiat et paysager.

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

11.3 – façades commerciales

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales pourront être métalliques.

11.4 - Toitures

• Pour tous les bâtiments à l'exception des vérandas et des bâtiments non clos ou partiellement clos (voir ci après) :

La pente des toits sera comprise entre 28 et 40 %. Les toitures seront en tuiles de type canal romane ou similaire

Les vérandas ne sont assujetties à aucune règle.

• Pour les bâtiments spécifiques, non clos ou partiellement clos, mais couverts, la couverture se fera soit en tuiles canal, romane ou similaire soit partie en tuiles canal, romane ou similaire, et partie en toiture végétalisée, soit en toiture entièrement végétalisée, de façon à s'inscrire au mieux dans l'environnement.

11.5 - Clôtures

Les clôtures en façade seront de type mixte, mur bahut + grillage obligatoirement doublé de végétaux le mur bahut ne dépassant pas 1 m de haut. (pour les végétaux voir article 13)

Les clôtures latérales seront en grillage obligatoirement doublé de végétaux. (pour les végétaux voir article 13)

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE U_c / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions neuves, extensions ou changement de destination, il est exigé :

- Habitat : Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ne se verront pas imposés la mise en œuvre d'aire de stationnement.
- Commerces: 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant
- Bureaux : 1 place par 40 m² de [surface de plancher](#)

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

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut s'acquitter de la participation prévue pour non réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal. Ce montant pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE U_c / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Néant.

13.2 – Autres plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

En référence à l'orientation d'aménagement, les plantations d'alignement de l'entrée de ville seront respectées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pour les constructions à usage d'habitat, le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,3.

Pour les commerces, locaux artisanaux, établissements médicaux, para médicaux ou sociaux, il sera porté à 0,5.