

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être inclus des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics..) dans une perspective de mixité urbaine.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable *Lignon-Vizézy*. Ces secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques pour la rivière *Lignon, Vizézy, Chagnon et Anzon* approuvé le 8 décembre 2002.

L'indice* indique que la zone UC n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Le sous secteur UCa correspond au bâti dense du centre bourg.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. les installations et travaux divers exceptés les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
4. Les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
5. Les carrières ;
6. Les caravanes isolées ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, hormis le renouvellement des installations existantes à la date d'approbation du PLU ;
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

La commune étant soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation *Lignon, Vizézy, Chagnon et Anzon* approuvé le 8 décembre 2002, toute construction en zone inondable devra respecter le règlement du PPRI annexé au PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. 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 ;
4. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Pour les voies publiques se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement, afin que les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour le cas échéant.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

1. En zone UC et UCa toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. En zone UC* toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite ;
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dimensionnement de ces dispositifs devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En zone UC*, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

Se reporter à l'article DG 9.

1. La priorité sera donnée à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes sinon les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6m. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative ou s'il s'agit de maisons jumelées
 - s'il s'agit de constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur sur limite
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ;
2. La hauteur totale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 9 mètres en zone UC et 12m en zone UCa ;
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales figurant à l'article DG 9.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique, sauf dans le sous secteur UCa ;
2. Pour les habitations individuelles il est exigé 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
3. Dans les opérations d'ensemble et en fonction des caractéristiques de l'opération, il pourra être imposé en plus de deux places par logement, des parking communs ;
4. Pour les autres constructions (activités, commerces, équipements...), les aires de stationnement seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par la ou les activités concernées ;
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le règlement, il peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Dans les lotissements, des espaces commun à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés ;
3. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

