

TITRE II – Chapitre III

ZONE UC

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Les zones UC sont des zones périphériques de la 2^{ème} couronne urbaine, localisée à l'Est de la commune, de la Dussaude au Sud de Barreau principalement puis au Nord, en prolongement de la zone UB.

C'est une zone à vocation mixte, de densité moyenne.

Ces zones comportent : des habitations, services publics, commerces et autres constructions destinées à abriter des activités complémentaires. Cette pluralité des différentes fonctions devra être maintenue, développée ou créée.

Afin de sauvegarder et d'affirmer le caractère spécifique des villages des Réaux, Carré et Dagueys, une sous zone UC_v est créée.

En zone UC_v, seuls les articles 1 et 2 de la section I, les articles 4, 8, 11, 12 et 13 de la section II s'appliquent. Toutes les autres dispositions seront déterminées après étude détaillée lors de chaque projet afin que soit prise en compte la spécificité de chaque site concerné.

La zone UC et sous-zone UC_v intègrent des secteurs inondables UC_I reportés sur le plan des zones inondables annexé au POS et qualifiés de « zones bleues ».

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les prescriptions définies aux articles 1 à 5 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent à l'ensemble de la zone et sous-zone dont celles de l'alinéa 5-4 relatives à la Loi Barnier (Entrées de Ville), de même que les dispositions de l'article 9 du Titre I dans les secteurs UC_I et UC_{vI}.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UC 1 – TYPE D'OCCUPATION DU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - sauf en zone UC_v, de commerce, d'entrepôt, d'artisanat ou d'industrie de surface limitée à 1500 m² (SHON), les nécessités de fonctionnement lors de leur ouverture devant être compatibles avec les V.R.D. existants – sauf en zone UC_v,
 - en zone UC_v, où l'industrie est exclue, de commerce, d'artisanat, limitées à une surface de 300 m² (SHON)
 - de bureaux ou de services,
 - cultuel,
 - culturel ;

- Les constructions et ouvrages d'équipement collectif ou public ;

- Les constructions et installations à usage sportif, touristique et de loisirs à l'exception des discothèques et bowling ou assimilés ;

- Les parkings aménagés ;

- Sauf en zone UC_v, les lotissements de toute nature et les ensembles d'habitations ;

- Les lotissements à usage de jardins familiaux ;

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent et sous réserve, en zone UC_v, qu'elles correspondent à des services usuels de zone urbaine ;

- Les dépôts de matériaux nécessaires au Service Public ou liés à une activité artisanale contiguë, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la protection du milieu naturel et qu'ils soient occultés.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ce qui n'est pas autorisé à l'article UC 1 est interdit.

Sont donc interdits en particulier :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation de type « mobile »,
 - d'entrepôts commerciaux sauf activité vitivinicole,
 - lié à l'activité agricole sauf activité viticole,
- Les installations commerciales, artisanales, industrielles, les installations classées, ne respectant pas les conditions énoncées au UC 1 ;
- Les dépôts non autorisés à l'article UC 1, en particulier les dépôts de vieux véhicules ;
- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières ;
- Les constructions situées dans les zones de nuisances dues au bruit ne respectant pas les conditions prévues à l'article UC 1 ;
- Les affouillements ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- Les exhaussements de sol sauf, sous réserve du respect des réglementations en vigueur, s'ils répondent à des impératifs techniques ou s'ils visent à assurer la sécurité des personnes ou à réduire la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées aux risques d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Les prescriptions définies aux articles du Titre I – Dispositions Générales – s'appliquent à l'ensemble de la zone et sous-zone de même que les dispositions de l'article 9 du Titre I dans les secteurs UC_I et UC_{VI}.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-1 du Titre 1 – Dispositions Générales – sont applicables. Les dispositions suivantes complètent ces prescriptions.

1 – 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 voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, et ceux des voies adjacentes.

2 – Voirie

- Les dimensions et formes des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.
- Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. »

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-2 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain est déclaré constructible s'il possède sur la voie d'accès publique ou privée, **une façade d'au moins 8 m de large** ou si il peut supporter **un cercle de 20 m** de diamètre.

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

- Sauf dispositions contraires issues de l'article 5-4 du Titre I,
 - sur un terrain dont la façade sur voie d'accès publique ou privée, a une largeur supérieure à 8 m, l'implantation de la première construction se fera à l'alignement
 - ou/et avec un retrait de 4 m lorsque le terrain a une surface inférieure ou égale à 2000 m²,
 - ou/et avec un retrait égal ou supérieur à 4 m lorsque le terrain excède 2000 m².L'implantation tendra néanmoins à s'harmoniser avec la perspective visuelle bâtie immédiate de la rue.
 - sur un terrain dont la façade a une largeur sur voie d'accès publique ou privée, inférieure ou égale à 8 m, mais constructible car pouvant supporter un cercle de 20 m de diamètre, l'implantation se fera avec un retrait supérieur à 4 m. Ce retrait tendra néanmoins à s'harmoniser avec la perspective visuelle bâtie immédiate de la rue.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions visant à s'y conformer.

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

- Une construction implantée à l'alignement ou avec un retrait de 4 m, doit être contiguë aux deux limites séparatives latérales lorsque la façade du terrain a une largeur sur voie d'accès comprise entre 8 et 12 m et à au moins une de ces limites lorsque ladite façade est supérieure à 12 mètres.

Les autres constructions seront implantées en ordre discontinu lorsque cette même façade est supérieure à 20 m.

Sur un terrain dont la façade a une largeur inférieure ou égale à 8 m, mais constructible car pouvant supporter un cercle de 20 m de diamètre, une construction sera distante de toutes les limites du terrain de la demi-hauteur du bâtiment (prise à l'égout) avec un minimum de 4 m.

- Comptée à partir du nu extérieur de la façade bâtie donnant sur la voie d'accès, la profondeur maximale construite sera limitée à 15 m et à 20 m dans le cas de

parcellaire de forme sensiblement rectangulaire et dont la largeur de façade sur voie d'accès est inférieure à 12 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à caractère d'architecture monumentale ni aux bâtiments devant répondre à des critères particuliers de fonctionnalité (équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, par exemple)

- La distance aux limites de terrain non jointives sera égale ou supérieure à $H/2$ avec un minimum de 4 m ; cette distance peut être ramenée à 3,5 m pour des constructions dont les parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

(H : Hauteur prise à l'égout du toit)

- Toutefois, la contiguïté à la limite séparative est imposée quand il est possible sur un bâtiment ou un mur implanté sur cette limite séparative, que tous points séparatifs du bâti nouveau s'adossent sans le dépasser tant en hauteur qu'en largeur.

- L'implantation des piscines devra être contiguë aux limites séparatives ou s'en éloigner d'une distance minimale de 3,5 mètres.

Cette distance se mesurera à partir des limites extérieures de la plage entourant le bassin.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-hauteur de la plus élevée d'entre elles avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à 3 m lorsque les parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

(H : Hauteur prise à l'égout du toit).

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

La profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement, pourra être construite jusqu'à 100 % de sa surface. Au-delà, l'emprise au sol édifiée n'excèdera pas 40 % de la surface restante du terrain sauf cas de bâtiment à caractère d'architecture monumentale ou dans le cas de bâtiments devant répondre à des critères particuliers de fonctionnalité (équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, par exemple).

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A l'égout du toit, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 3).

Cependant, elle doit rester inférieure ou égale à la largeur de la voie, et de la voie la plus large lorsque l'implantation est située en angle.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques particuliers ou de faible emprise : souches de cheminée et de ventilation, acrotères, ouvrages et constructions répondant à des impératifs fonctionnels.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions visant à s'y conformer.

- Cet article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes complètent celles définies à l'article 7 du Titre I – Dispositions générales – applicables.

Toute construction ou toute action sur le bâti autre que celle d'entretien, devra prévoir un accès et une circulation distributifs des étages, séparés, dès la rue ou l'extérieur, de celle du RDC, lorsque étages et RDC auront une destination différente et en particulier dans le cas d'un commerce.

Les constructions devront présenter une cohérence des volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie.

1 – Bâti existant

Tous les travaux le concernant doivent être prévus dans le souci de sa mise en valeur.

Sera proscrit tout ordonnancement rompant l'homogénéité du paysage de la rue.

2 – Façades commerciales

Dans le cas de décoffrage, il sera bon de « sonder » les éléments (arcades, piédroits, linteaux en feuillure, percements initiaux de baies...) qui ont pu être camouflés par des transformations successives.

Stores-bannes mobiles ou auvents légers plastiques rigides sont autorisés dans la mesure où ils respectent la composition de la façade. Ils ne devront pas amoindrir une cohérence visuelle générale en cassant littéralement l'unité de la façade entre partie haute et partie basse. Ils s'inscriront en largeur à l'intérieur des percements. Dans le cas des store-bannes mobiles, leur mécanisme et coffrage devront être discrets.

Le tout sera soigné et choisi en harmonie avec l'ensemble de la façade tant pour les teintes que pour les formes et dimensions (tombants réduits à 40 cm environ, limites aux contours simples, pas de surcharge des messages).

3 – Menuiseries – Serrurerie – Fermetures

Les menuiseries en bois, en PVC, en aluminium anodisé, en acier inox ou acier peint, seront traitées avec le souci d'un bon vieillissement des installations.

Elles devront tendre, à bien proportionner les éléments ou à fractionner les « éventrements » trop vastes. Menuiseries et vitrages seront composés en harmonie avec le caractère général de la façade.

Les coffrage des éléments métalliques seront choisis peu volumineux et peu saillants. Les rideaux métalliques pleins sont à écarter.

4 – Coloris

Les coloris devront tenir compte de l'ensemble des teintes de la façade de l'immeuble et s'harmoniser avec elles.

Tous les assemblages de couleurs « criardes » ou agressives (jaune, orange), de teintes « délavées » ou tous mélanges de tons qui « virent » dans le temps ou vieillissent mal sont à proscrire (vert d'eau, bleu azur, mauve...).

5 – Constructions nouvelles

Toute conception devra tenir compte des caractéristiques du site et de l'environnement, notamment en ce qui concerne :

- La volumétrie des constructions : on évitera de la réduire à une unique masse compacte (le « cube ») non architecturée.
- La forme, la pente et le type des toitures,
- La forme et la proportion des percements,
- La nature et la coloration des matériaux utilisés en général.

Toute forme d'architecture novatrice est admise si elle est intégrée au site.

6 – Toitures – Couvertures

Les toitures-terrasses exclusives (sur la totalité du bâtiment) sont interdites. Elles pourront recouvrir partiellement les constructions neuves ou les extensions.

Le présent article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentales.

7 – Clôtures

Minérales ou végétales, elles ne devront en aucun cas dépasser 2 m de haut. Elles seront intégrées au projet global, au site et à l'environnement.

Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DE VEHICULES

S'appliquent les prescriptions de l'article 8 du Titre I – Dispositions générales –

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques du P.O.S sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement découvertes devront être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins par véhicule, selon une implantation groupés ou diffuse fonction d'une qualité fonctionnelle et architecturale accrues.

Tout arbre abattu devra être remplacé sur place.

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et les implantations des constructions devront respecter au mieux la végétation existante.

De plus, pour les groupes d'habitations et les lotissements, un espace commun doit être aménagé ou planté :

- d'au moins 30 m² par lot (par logement pour les projets d'habitation) avec un minimum de 1000 m² d'un seul tenant si la superficie de l'unité foncière est égale ou supérieure à l'hectare,
- d'au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière dont au moins les 2/3 d'un seul tenant, si cette dernière est comprise entre 5000 et 10000 m².

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions définies à l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales s'appliquent aux secteurs UC_I et UC_{VI}.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S de la zone est fixé à 1,20 et à 1,6 pour les bâtiments publics et les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de dépassement possible sauf dans le cas prévu à l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme de reconstruction à l'identique après sinistre en respect de l'article 5-10 du Titre I – Disposition générales.