

**ZONE Uc**

La ZONE Uc est la partie urbaine du territoire communal de PLAIMPIED-GIVAUDINS destinée à accueil d'activités et de loisirs, il s'agit des secteurs « du Porche » situé au Nord de la commune.

Le secteur Ucl est exclusivement réservé aux activités de loisirs et à l'habitat, lié à l'activité de loisirs.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre.

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

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions commerciales, à l'exception de celles à l'usage des grossistes ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article Uc2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;

ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Uc les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières sont les suivantes :

- les constructions à condition qu'elles soient à usage industriel et artisanal,
- les constructions commerciales à condition qu'il s'agisse de commerces de gros,
- les constructions à condition qu'elles soient à usage de loisirs,
- les équipements collectifs, entrepôts, bureaux et services à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les aménagements et extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires,
- les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics,

Dans le secteur Ucl les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières sont les suivantes :

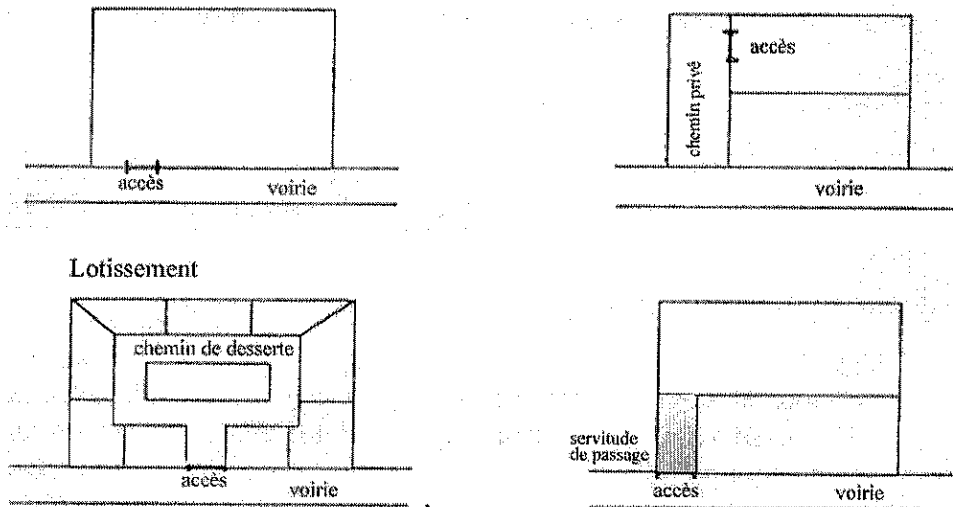
- les constructions à condition qu'elles soient à usage de loisirs,
- les équipements collectifs, bureaux et services à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 5.00 m au moins.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

**Voirie :**

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 8.00 m de plateforme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi tour.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, gaz et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

1 - Alimentation**Eau potable**

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

Dans tous les cas les aires de lavage de véhicules et de matériels doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soit dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après passage dans un dispositif de traitement (déboureur déshuileur).

En présence du réseau public d'assainissement collectif

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est possible.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

ARTICLE Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Uc 4₂.

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

- Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 6 mètres.

Cas particuliers :

- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

- Dans tous les cas les bâtiments devront être édifiés en retrait avec un minimum de :
 - 6 mètres pour les bâtiments d'activités à usage industriel, commercial, artisanal ou de loisirs ;
 - 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux, d'habitation et pour leurs annexes.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 6 mètres.

ARTICLE Uc 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone Uc.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEURS

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs, au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 10 mètres pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments à usage d'habitation limité à 7 mètres de hauteur.

Cas particuliers

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent (dispositions particulières) peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,
- Les annexes des habitations tels que les garages, ateliers, buanderies, dépôts de matériel, ... seront accolées au bâtiment principal.

2. Dispositions particulières

Bâtiments et annexes

Forme et matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ;
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture.

Clôtures

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte, pouvant être doublée d'une haie vive d'essences locales, plantée à l'intérieur de la zone clôturée.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres de construction :
 - * Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations d'essences locales.
 - * Les plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
 - * Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 400 m² d'espace libre.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans l'ensemble de la zone Uc, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.