

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE RIBERAC APPROUVE LE 15 FEVRIER 2008

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service. C'est également une zone à destination d'habitat de moyenne ou faible densité en assainissement individuel, Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comprend les secteurs : - UCp : Secteur correspondant au champ d'application de la réglementation ZPPAUP

- UCpv : Secteur correspondant au champ d'application de la réglementation ZPPAUP et pouvant contenir des vestiges archéologiques

ARTICLE UC0 – RAPPELS

I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison

de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3°) La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme,

notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code

de l'Urbanisme.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées

par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel.

Les installations et travaux divers :

- dépôts de toute nature et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés à l'article R 442-2

du Code de l'Urbanisme,

- les parcs d'attraction.

Les camping et stationnement de caravanes

Les carrières et gravières :

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions** qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1 notamment celles :

- à usage d'habitation,

- d'hôtellerie,

- de commerce,

- d'artisanat,

- de bureaux,

- d'équipement collectif et de services.

Toutefois, elles sont admises à condition de respecter :

• d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

• d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations et travaux divers :

- Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées.

- Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques non exemptées du permis de construire au titre de l'article R422-2 du CU à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

- Les affouillements et exhaussements du sol (art R.442-2 Code de l'Urbanisme) à condition que:

- ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,

- ils soient destinés aux fouilles archéologiques,

- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

Les voies publiques doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En aucune façon, elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 3mètres ; la dite chaussée doit être obligatoirement empierrées ou goudronnées.

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble

ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Dans tous les cas :

- les accès à créer desservant un seul terrain auront une largeur minimum de 3.50m.
- les accès à créer desservant 2 terrains auront une largeur au moins égale à 6 m
- les accès à créer desservant 3 terrains et plus auront une largeur au moins égale à 8 m

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder 70m

3 – Place et aires de retournement :

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi tour.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c) Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3 – Ordures ménagères et déchets

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir un point de regroupement des déchets ménagers

4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toutes constructions nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositifs de l'article UC4, doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure soit 2m de la limite séparative.

2 - Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Si deux constructions ne sont pas contiguës la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à 4 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Il sera fait référence en particulier aux dispositions des règles architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

1- Traitement des façades

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les appareils de climatisation ne devront pas être installés en saillie sur le domaine public.

2- Les enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Aucune enseigne ne pourra être mise en place au dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture du bâtiment.

Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera de préférence indirect.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, les règles ci-dessous s'appliquent :

- les portails sur voie doivent être traités le plus sobrement possible et seront implantés en retrait
 - les clôtures en limites séparatives auront une hauteur de 1.50m en règle générale. Toutefois elle pourra être portée à 2.00 m de haut avec un bavolet dans le cas d'une protection particulière.
- En façade sur la rue (ou voie) les clôtures seront implantées en retrait de 1 m de la limite privative. Elles pourront comporter une haie de végétaux arbustifs denses de préférence persistants et d'arbres de haute tige de préférence d'essence régionale dans le retrait d'un mètre. L'entretien sera tel que la haie n'excède pas 1.60m de haut, quelque soit la hauteur de la clôture.

4 – Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comprenant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

5 – Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture ou dans la végétalisation (en retrait de la voie)

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I - Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

4 – Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre

- 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :

a)- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.

b)- Etablissement du second degré : 2 places de stationnement par classe.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

II – Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 40 m² par logement minimum dont la moitié d'un seul tenant.

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone UC est fixé à 0,4.