

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend des secteurs actuellement non raccordés au réseau d'assainissement collectif où l'habitat est admis avec une faible densité.

Le règlement vise à respecter l'aspect général de cette zone et à favoriser l'occupation des parcelles encore libres de construction.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier ;
2. Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les parcs d'attractions ;
5. Les dépôts de véhicules ;
6. Les garages collectifs de caravanes ;
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
9. Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UC2 alinéa 2 ;
10. Les constructions à usage d'activité polluantes et nuisibles pour le voisinage non prévues à l'article UC2 alinéa 1.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 – Les éoliennes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Les accès directs sur la route nationale 224 et les routes départementales n° 1 et n° 17 sont interdits.

2 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Dans le cas où une unité foncière dégage plusieurs lots, un accès unique pourra être imposé.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Voirie :

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - Largeur de plate forme :
 - 8 mètres pour les voies en impasse ;
 - 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.



- Largeur de chaussée :
 - 5 mètres pour les voies en impasse ;
 - 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- s'il s'agit de voies privées communes desservant 4 lots ou plus qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale : 5 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant moins de 4 lots qui ne seront pas incluses dans la voirie publique : la largeur des voies sera étudiée au cas par cas, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordable au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe du présent plan.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Electricité – téléphone :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain, ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

4 - Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le cas d'un assainissement autonome, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2.000 m².

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, d'extension limitée de bâtiments existants à la date d'approbation de la troisième révision.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 1 et n° 17 et de la route nationale n°224 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les constructions de moins de 25m² de SPDC pourront être implantées en limite d'emprise des voies à condition que :

- la hauteur de cette construction ne dépasse pas 2 mètres à l'aplomb de cette limite ;
- l'implantation ne gêne pas la visibilité.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée sous sablière.

Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 mètres à l'aplomb de la limite.

Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2- Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3- Les toitures doivent être en tuiles de ton rouge, de préférence en tuiles de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf aménagement et extension des toitures-terrasses existantes et des vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

4- Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

5- Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6- Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades.

- Hauteurs des clôtures :

- Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
- La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.

- Pour les terrains en forte pente (+ de 10%), on pourra déroger sur la hauteur maximale des clôtures qui ne pourront dépasser en aucun cas 2,00 mètres.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social,
 - Autres constructions :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SPDC ou 3 places par logement.
 - Dans le cas de 2 places de stationnement ou plus par opération, la moitié des places devra être attenante au bâtiment principal et couverte.
 - Pour les constructions de plus de 250 m² de SPDC, un emplacement de stationnement couvert pour bicyclette, vélomoteur et motocycles est obligatoire et doit correspondre à une étude de besoin. Cet emplacement doit être aisément accessible.
- Commerces : Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface affectée à la vente.
- Activités (bureaux, services, artisanat) :
 - Une place de stationnement par poste de travail
 - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.
- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

- Etablissements scolaires :
 - Dix places de stationnement par classe.
 - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

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

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doivent être traités en espaces verts.

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

Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Dans le cas d'un assainissement autonome, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,1.

2 – Dans le cas d'un assainissement collectif, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.

Dans la zone UC, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.