

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine banalisée à dominante d'habitat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu, sur une hauteur maximale de deux niveaux. De faible densité correspondant à un habitat pavillonnaire, l'habitat est souvent de type individuel, isolé ou groupé.

Un secteur UCp est créé au chef-lieu correspondant à un habitat pavillonnaire peu dense avec des prescriptions techniques particulières dues à un sous-sol sensible.

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

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts, agricole de toute nature.
- les installations suivantes :
 - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 sauf ceux liés à la vie du quartier,
 - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration en application de la même loi s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, et le stationnement des caravanes isolées.
- les box à chevaux
- les travaux, installations, aménagements non mentionnés à l'article UC 2,
- les carrières.
- les parcs d'attraction ouverts au public, aires de jeux et de sport, parcs résidentiels de loisirs.

En secteur UCp, les excavations du sol et du sous-sol.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- les constructions à usage : d'habitation, d'équipement collectif, de commerce lié à une activité artisanale existante non nuisant pour l'environnement et les extensions d'établissements existants sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires, de bureaux et de services, d'artisanat et de stationnement de véhicules,
- les lotissements à usage d'habitation.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- les constructions autres que celles indiquées à l'article UC1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone et dont la vocation est destinée au développement de l'habitat.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les extensions limitées des exploitations agricoles existantes si elles ne créent pas de nuisances supplémentaires,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- l'agrandissement, la transformation ou la reconstruction des établissements soumis à autorisation ou déclaration et dont la création est interdite dans la zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements,
- Le stationnement d'une caravane non habitée sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les annexes fonctionnelles des constructions non destinées à l'habitation : les remises ou bûcher, abris de jardin, garages et piscines, barbecue, dans la mesure où ils ne sont pas intégrés à la construction.

En secteur UCp, seul est autorisé l'habitat pavillonnaire sans sous-sol.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour. A partir de 8 logements, la plateforme ne sera pas inférieure à 6m de largeur.

Les cheminements piétons et les sentiers sont à conserver.

En secteur UCp, la desserte se fera par un accès unique.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire agréé par les services compétents ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Autres réseaux

Dans les lotissements, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de :

- 18m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.
- 10m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération.
- 8m par rapport à l'axe des voies communales.

Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul d'au moins 10m calculé à partir de l'axe du ruisseau lorsque son lit est inférieur à 5m et sans ravin (pente moyenne des berges < à 50%, ou du sommet des berges, lorsque son lit est supérieur à 5m et sans ravin.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les constructions annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m, ainsi que les postes de transformation en cabine basse, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, à condition que leur longueur parallèle à la limite n'excède pas 8 m et que leur surface n'excède pas 40m².

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article UC 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

Hauteur absolue.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum d'une construction est limitée à 5,50 m sur sablière.

Hauteur relative

Le débordement de toiture ou de balcon jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

- Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

- Par rapport aux limites séparatives

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UC 7.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Dispositions générales

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle, seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

Les matériaux et couleurs de façades

- La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.
- Les enduits devront être dans les tonalités du pays (gris, rosé, coquille d'œuf).
- La polychromie ainsi que les teintes blanc cru sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les murs en maçonnerie seront obligatoirement crépis ou peints.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les toitures

- Les toitures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.
- Les toitures seront à 2 pans minimum avec croupes autorisées.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80 %.
- Les toitures terrasses et à une seule pente sont interdites. Un toit à une seule pente peut être toléré sous certaines conditions, de façon ponctuelle et lorsqu'il est adossé à un mur de façade.
- Les débords de toiture jusqu'à 1,20m sont autorisés, sauf en limite mitoyenne ou sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.
- Les éléments de relief éclairants (lucarnes, mansardes...), les châssis de toiture, ainsi que les terrasses incluses dans le volume du toit sont autorisées dans la mesure où ils ne dénaturent pas la couverture par leur dimension ou leur nombre excessif.

Les clôtures

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,80 m, doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire-voie (ou de haies vives). Elles pourront être composées par un mur bahut de 0,60m maximum de hauteur.

Les portails doivent être en retrait de 5m par rapport à la limite de la voie.

Conseil : les haies végétales seront constituées d'au moins trois espèces locales différentes.

Elles seront composées pour les 2/3 par des espèces à feuilles caduques.

Les bâtiments annexes

Ils seront traités de la même manière que les bâtiments principaux pour constituer un ensemble homogène, en reprenant tout ou partie des caractéristiques du bâtiment principal.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement doivent être créées dont une couverte. Elles doivent être aménagées à l'intérieur de la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de planchers hors œuvre.
- Pour les équipements ouverts au public : l'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.
- Pour les constructions à usage hôtelier ou restaurant : 1 place de stationnement par chambre dont 30 % seront couverts, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (parking seulement).
- Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de vente.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

- Dans le cadre d'une opération de plus de 3 logements ou de 3 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 3 logements ou de 3 lots

En secteur UCp, les stationnements en sous-sol sont interdits.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts.

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

En secteur UCp, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Dans le cas d'aménagement dans un volume existant, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.