

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est constituée des quartiers pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif.

ARTICLE UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UC2 ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- 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 ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 offrir une excellente visibilité et à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Largeur de plateforme

- 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.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

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

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - ORDURES MENAGERES

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.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, la surface devra permettre un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions existantes, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, il n'est pas exigé de surface minimale pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes à l'habitat (garages, piscines, abris de jardin) à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

6.2 - EXCEPTIONS

Les extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les distances minimales par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être implantées en alignement des bâtiments existants.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - EXCEPTIONS

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Sont notamment interdites les constructions d'architecture typique étrangère à la région.

Dans le cadre de travaux de restauration ou d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants seront maintenus et mis en valeur.

11.1 – FAÇADES

- Les aménagements, les agrandissements et les surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et les volumes.
- Matériaux : est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, briques creuses, agglomérés... Les bardages métalliques ou plastiques sont interdits.
- Enduits : les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse (leur coloris se réfèrera à la palette de couleurs établie par la commune). L'enduit sera gratté, taloché ou lissé à la truelle, mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau.

11.2 - CLOTURES

- Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'aspect des façades.
- Les parties pleines des clôtures sur voie publique auront une hauteur maximale de 1,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel et ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité des carrefours.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 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 A USAGE D'HABITATION :

Sont exigées :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitation.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

EQUIPEMENTS HOTELIERS

- 1 place de stationnement par chambre.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE SOINS ET DE REPOS

- 1 place de stationnement pour deux lits.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- 1 place de stationnement par poste de travail.

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

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à 0,20.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.