

CHAPITRE 2 - ZONE UC

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2.** L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes s'ils sont de nature à aggraver les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.5.** Dans la zone inondable matérialisée au document graphique, toute nouvelle construction, installation ou remblaiement incompatibles avec les risques liés aux inondations.

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées :

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de plateforme au moins égale à **8 mètres** sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration bâtie des lieux et à l'organisation de la circulation.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 2 logements,
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 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.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.3.3. Electricité et télécommunications

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sauf s'il s'agit de constructions affectées à l'habitat collectif, la superficie minimale des terrains à bâtir constitués par voie de réaménagement parcellaire doit être de 5 ares par logement.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de la voie.
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **le tiers** de la superficie du terrain.
- 9.2. Toutefois, ce coefficient d'emprise :
- est fixé aux **deux tiers** de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques ;
 - peut être dépassé pour les bâtiments publics.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
 - pour les bâtiments publics.

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Généralités

Les fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexées au présent dossier constituent un guide utile pour la construction, l'extension ou l'aménagement des bâtiments ou de leurs abords.

11.2. Bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

Toute transformation de façades ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

11.4. Toitures

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 40 et 55° et la pente des toitures des bâtiments à usage d'activité économique ne doit pas être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m² ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La nature, la couleur et la pente des toitures ne sont pas réglementées s'agissant de bâtiments publics.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 mètres sur rue et 2 mètres sur limites séparatives.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il

doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectées à l'habitation, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.
Toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.2.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.3.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à **0,60** et ne peut dépasser **0,40** s'agissant des superficies affectées à l'habitation ; toutefois, ces coefficients peuvent être dépassés s'agissant :

- de l'aménagement ou du changement d'affectation des volumes bâtis existants ;
- de bâtiments publics.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol 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.