

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle couvre les premières extensions du vieux bourg et correspond à la zone 3 de la Z.P.P.A.U.P.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. - Les publicités sont soumises à déclaration préalable auprès du maire et du préfet suivant l'article 5.1. de la loi n°95-101 du 02 février 1995 complétant la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979.

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - nouveaux sièges d'exploitations agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9 - les installations classées soumises à autorisation.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m²,
- 4 - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 6 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - Accès et voirie

1 - 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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur des voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

2 - Voirie

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

Les voiries doivent être conçues pour se raccorder au maillage existant. Dans le cas d'aménagement d'ensemble réalisé en plusieurs tranches, ce raccordement pourra être réalisé ultérieurement. Les voies doivent respecter dans leur dimensionnement et leur traitement les hiérarchies urbaines. Dans tous les cas, le projet d'aménagement devra mettre en évidence le traitement précis des voiries et de leur équipement, et sera élaboré en concertation avec l'architecte des bâtiments de France.

Article UC4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 – Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.1.4 - En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis. Cependant la possibilité de construire peut être refusée en raisons des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par des installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées lorsqu'il existe

2.2.2 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.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements est imposée. Les compteurs électriques seront installés de préférence à l'intérieur des édifices, sinon ils seront incorporés dans les maçonneries et dissimulés par une porte en bois peint ou d'aspect similaire. Il pourra être autorisé quelquefois l'installation des lignes électriques au niveau des corniches, des immeubles (câbles dissimulés) à l'occasion du rééquipement.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Une surface minimale de terrain peut être imposée en égard aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m² doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m² doivent être implantées avec un recul minimum de 13 m de l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m² peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m² doivent être implantées en retrait de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UC9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de CES.

Article UC10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sera au maximum de R+2, non compris les combles.

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sera au maximum de 9 m.

La hauteur totale au faîtage, sera au maximum de 12 m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article UC11 - Aspect extérieur

TOITURES**- Volumétrie**

Les toitures seront à 2 ou plusieurs pans avec une pente minimum de 30°, le faîtage sensiblement parallèle à la façade sur rue.

Dans le cas de bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m², il pourra être exceptionnellement admis des pentes inférieures à 30° ou des toitures terrasse.

Dans les deux cas, le projet devra faire l'objet d'une conception soignée, et les choix devront être justifiés par rapport au parti général.

Les règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants.

- Matériaux et coloris

Les couvertures seront réalisées en tuile plate ou en tuile mécanique offrant une similitude d'aspect avec la tuile plate.

La nuance générale de la toiture sera unie, de l'ocre clair à l'ocre foncé.

L'ardoise est autorisée dans les cas de rénovation où elle fait partie de la composition d'origine.

La tôle pré-laquée de teinte variant de l'ocre clair à l'ocre foncé est autorisée en couverture des bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel.

En toiture terrasse, sont autorisés : la tôle pré-laquée ou tout autre matériau de teinte variant de l'ocre clair à l'ocre foncé.

VOLUMETRIE ET FACADES

En construction neuve, on recherchera en priorité une volumétrie d'une échelle similaire à celle des constructions traditionnelles de même destination.
En rénovation, on respectera les volumes existants.

Les maçonneries à enduire le seront traditionnellement avec des matériaux offrant une similitude d'aspect avec les enduits traditionnels à la chaux.
Les enduits au mortier de ciment sont interdits, ceux dont la composition comporte des liants synthétiques sont déconseillés, leur utilisation pouvant être admise après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La couleur des matériaux de façade est libre, elle devra être traitée uniformément de bas en haut du parement. Elle pourra être cependant imposée dans certains cas où elle serait importante dans la perception d'un élément ou d'un ensemble urbain, d'une perspective ou d'un cône de vision.

Dans tous les cas, des références précises de teintes seront fournis à l'appui de la demande d'autorisation.

Les menuiseries, portes, fenêtres et volets extérieurs seront peints de couleur claire.

Seule certaines portes de grandes dimensions (portes cochères ou de granges) pourront être laissées brutes ou traitées avec un produit protecteur incolore ou très fortement teinté, c'est-à-dire brun foncé. Les vernis sont interdits.

Le traitement des bardages en bandes verticales de couleurs différents est interdit. Les grandes surfaces de bardage devront faire l'objet d'une étude de coloration. Le blanc est proscrit.

CLOTURES

- Clôture des parcelles par rapport au domaine public

La clôture des parcelles recevant des habitations dans la partie de la zone située au Nord du CD 434, pourra être assurée par tout moyen approprié tel que mur de maçonnerie surmonté ou non d'une grille, haie végétale ou grille. Les grillages sont interdits.

Dans le cas de mur en maçonnerie, les matériaux utilisés pourront s'inspirer avantageusement des exemples existants, et devront respecter les prescriptions applicables aux façades des bâtiments. Les murs en moellons posés à sec non enduits sont autorisés.

Dans certains cas, un type de clôture particulier pourra être imposé.

- Clôtures des parcelles en limite séparative

La clôture des parcelles en limite séparative dans la partie de la zone située au Nord du CD 434, devra être végétale, en haie vive ou massifs, qui pourront être doublés par un grillage.

Les résineux ne pourront entrer que 20% maximum dans la composition des haies vives et des massifs. Les essences locales seront privilégiées. Les thuyas sont interdits.

Article UC12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions et installations neuves, conseillé pour les aménagements et extensions de bâtiments anciens :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 garages ou places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'activité économique une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

Article UC13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les marges de recul ne pourront comporter de dépôts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.