

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine équipée, à destination d'habitat, correspondant aux extensions récentes du village. Elle est composée d'habitat individuel et d'habitat groupé en bandes.

Articles UC 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UC 2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises en zone UC sous réserve :
 - Qu'elle puissent par nature être implantées dans une zone à vocation d'habitat ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement d'eau de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2) Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

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

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas d'opération d'ensemble, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire désigné.

En cas d'imperméabilisation des sols (nouvelle construction, extension d'une construction avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux de ruissellement, dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5l/s/ha.

4) Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, à partir du réseau public.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

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

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures. Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le cadre des opérations d'ensemble, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'accord entre propriétaires voisins, passé sous forme d'acte authentique, pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- en cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté,
- en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut pas être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes aux bâtiments d'habitation (garages, auvents, abris de jardins...)

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas trente mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

La hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics dont la hauteur pourra, pour de raisons de fonctionnement ou de conception architecturale, dépasser les 9 mètres.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Tout projet de construction présentant une architecture traditionnelle ou régionale ne doit pas sombrer dans le pastiche et doit utiliser des matériaux traditionnels.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être traité avec le même soin que le bâtiment principal et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale. Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, surmonté d'un grillage à claire voie ou d'un barreaudage en fer, doublé d'une haie vive. Les parties bâties devront être enduites sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec les façades des bâtiments environnants. Les haies vives seront constituées d'essences de préférence traditionnelles ; les haies continues d'une même essence (thuyas...) sont à proscrire.

Le règlement des opérations d'aménagement d'ensemble devra assurer l'homogénéité d'aspect des clôtures.

Article UC 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les obligations sont les suivantes :

▪ Constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement ; dans les opérations d'ensemble, il convient de prévoir, en plus de ces deux places de stationnement par logement, des emplacements supplémentaires de stationnement public, en aire collective ou en accompagnement de la voirie, à concurrence d'un emplacement par logement envisagé.

▪ Constructions à destination de bureaux et d'artisanat : 1 place pour 15 m² de SHON.

▪ Commerces de détail de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de SHON.

▪ Hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

▪ Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe

- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe

- Etablissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes : 2,5 places pour 10 adultes.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits

- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON

- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Modalités d'application

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement conformément au Code de l'urbanisme.

Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Dans les opérations de construction et les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissements réalisées sur un terrain de plus de 5 000 m², 10% au moins de la superficie de ce terrain doit être réservée en espaces libres plantés d'arbres de haute tige d'essences locales, intégrés dans la conception de l'opération.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

En zone UC, la COS est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs et culturels, ni aux équipements d'infrastructures, pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.