

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC -

CARACTERE DE LA ZONE -

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat dispersé, dans laquelle le traitement paysager des espaces devra être privilégié.

Des activités compatibles avec ce type de zone sont admises.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS -

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les équipements de quartiers.
- 1.2. L'aménagement et l'extension des habitations existantes, nécessitant une adaptation mineure aux prescriptions du présent règlement.
- 1.3. Les commerces, services, hall d'exposition isolés.
- 1.4. Les bureaux et locaux, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou au fonctionnement d'une activité artisanale compatible avec le caractère de la zone.
- 1.5. Les abris de jardin et les abris-bus, dans le respect du présent règlement.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à des travaux de construction.
- 1.7. Des dispositions particulières d'isolement acoustique seront demandées pour toute construction ou installation implantée à moins de 200 mètres de l'axe des voies classées figurées au plan de zonage. Ces dispositions s'appliquent à toute opération d'aménagement de bâtiments existants soumise à permis de construire ou autorisation préalable.

.../...

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -

- 2.1. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UC 1.
- 2.2. Les entrepôts et bâtiments agricoles de toutes natures, non liés à des bâtiments d'activités autorisés dans la zone.
- 2.3. Les abris fixes utilisés ou non pour l'habitation, à l'exception des abris de jardin autorisés sous condition à l'article UC1.
- 2.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 2.5. Les terrains de camping et de caravanning, soumis ou non à autorisation préalable et tout stationnement permanent de caravanes.
- 2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de ballastières.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UC 1.
- 2.8. Les stations service.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -

3.1. ACCES :

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- 3.1.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

.../...

3.1.4. Toute unité foncière c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire , ne peut avoir plus d'un accès sur la RN.83. En cas de découpage de l'unité foncière d'origine, l'ensemble des terrains ainsi créés devront utiliser l'accès d'origine.

3.1.5. Dans la mesure du possible, il sera imposé un accès à la RN.83 pour deux unités foncières distinctes.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les voiries, ouvertes ou non à la circulation publique, devront préserver les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur d'emprise : 8 mètres
- largeur de chaussée : 6 mètres

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 80 mètres, la largeur de chaussée ou la servitude de passage à créer, peut être limitée à 4 mètres.

Pourront être admis des schémas de voirie de caractéristiques différentes dans le cas de créations d'espaces mixtes piétons-automobiles où la signalisation et le traitement des sols assure que les véhicules ne peuvent circuler qu'au pas.

3.2.2. Les voies en impasse de moins de 80 m de longueur ne pourront desservir plus de 15 logements et présenteront une largeur minimum de chaussée de 5 m.

- 3.2.3. Dans le cadre de plans d'ensembles ou d'aménagements ponctuels, des cheminements piétonniers pourront être imposés. Ces voies recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules à moteur par des dispositifs permanents ou mobiles.
- 3.2.4. Des voies à usage exclusif de bicyclettes et cyclomoteurs, pourront être créées ; ces voies recevront un traitement approprié.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

4.1. EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Parcelles desservies en "eaux usées":

Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle qu'elle puisse être raccordée gravitairement par une canalisation souterraine au réseau public d'assainissement, en système séparatif.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

.../...

Pour les eaux industrielles des activités autorisées à l'article UC 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux est interdite.

4.2.2. Parcelles non desservies en "eaux usées"

En aucun cas, les eaux usées ne pourront être rejetées dans le milieu naturel sans être préalablement traitées.

L'assainissement individuel sera conforme aux normes définies par la D.D.A.S.S.

Les constructions nouvelles devront prévoir leur raccordement au futur égout eaux usées.

4.3. ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également obligatoirement.

Pour toute habitation, installation commerciale ou de bureaux... nouvelle, les branchements privés aux lignes de basse tension d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de lotissements nouveaux qui se réaliseraient dans la zone, les réseaux publics et privés d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles courant sur les façades, en la partie supérieure du mur, à la base du toit ou le long des décrochements existants sur la façade et permettant de dissimuler les câbles. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites (à l'exception des réseaux appelés réseaux tendus sur façades).

4.4. ANTENNE COLLECTIVE :

Dans les habitations de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Surface minimum exigée : 1000 m²

Façade ou longueur du terrain : minimum 20 m.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les dispositions concernant cet article s'appliquent à tous les étages droits :

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (distance comptée horizontalement), à l'exception de celles implantées de part et d'autre de la R.N. 83 qui devront respecter une distance minimum de 8 m.
- 6.2. Les constructions isolées de faible importance comme garages, remises... ne seront pas édifiées en façade de voie publique ou privée et devront, dans la mesure du possible, s'implanter en fond de parcelle dans le respect des prospects définis aux articles UC 7 et UC 8.
- 6.3. Les vérandas, sur le bâti ancien, conformes aux prescriptions de l'article 11, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.
- 6.4. Les balcons, conformes aux prescriptions de l'article UC 11, ne devront pas faire saillie de plus de 1,20 m du nu du mur et sont autorisés dans la marge de recul de 4 m mentionnée au paragraphe 6.1.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

- 7.1. Les constructions seront implantées des limites séparatives à une distance horizontale minimale de 4 m.

- 7.2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives, est autorisée pour les bâtiments de faible importance, dont la hauteur n'excède pas 3 m de hauteur en limite.
- 7.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'ensembles, lotissements, permis groupés, etc...
- 7.4. Les vérandas conformes aux prescriptions de l'article 11, pourront s'édifier jusqu'à 2 m des limites séparatives du terrain.
- 7.5. Les balcons conformes aux prescriptions de l'article UC 11 ne devront pas faire saillie de plus de 1,20 m du nu du mur et ne sont pas autorisés dans la marge de recul.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

8.1. ESPACEMENT MINIMUM :

- 8.1.1. Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (minimum 3 m).
- 8.1.2. La distance minimum entre une habitation et des garages isolés ou en bande, ayant leur accès face à celle-ci, est de 6 m.

8.2. PROSPECT :

Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masqués par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain. Pour les constructions à usage d'activités, on autorise jusqu'à 50 %.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Chaque construction comportera au maximum :

- un sous-sol enterré ou semi-enterré (ou annexe sur terrain naturel avec vide sanitaire)

- un rez-de-chaussée
- un étage sous combles avec fenêtre en pignon.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Règles édictées par le cahier des charges des prescriptions architecturales.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera incorporé à la construction, réalisé sous dalles ou en garages isolés pour la moitié au moins de la surface des parkings.
- 12.2 La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
- 12.3 Il est défini par fonction dans un cahier des normes de stationnement par zones.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

- 13.1 Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.3 60 % du terrain doit être aménagé en espace vert ou planté d'arbustes d'essences locales.
20 % dans les cas de constructions à usage d'activités autorisées.
- 13.4 Dans les lotissements ou groupes d'habitations réalisés sur un terrain de 1 ha et plus, nonobstant les prescriptions édictées précédemment, 10 % au maximum du terrain pourra, à la demande de l'autorité communale, être traité en espace vert commun à tous les lots, planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales, et aménagé en aires de jeux. Ces 10 % seront d'un seul tenant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) qui est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre susceptible d'être construit par m² de terrain est fixé à 0,20 pour l'habitat et à 0,50 pour les constructions mixtes et à usage d'activités autorisées.
- 14.2. Toutefois, en cas de sinistre (incendie...), la reconstruction sur place d'un même nombre de m² hors oeuvre est autorisée même si cette dernière entraîne le dépassement du C.O.S.
- 14.3. Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ne sont pas soumises à la règle de densité.
- Il en va de même pour les équipements d'infrastructure.
- Par contre, tous les autres bâtiments affectés aux services publics (bureaux administratifs...) sont assujettis à la règle de densité.
- 14.4. L'amélioration du bâti ancien n'est pas soumis à C.O.S.
- 14.5. Toute construction de sanitaires dans un immeuble ancien est autorisée au-delà du C.O.S. fixé.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

- 15.1. En cas de sinistre, la reconstruction sur place d'un même nombre de m² hors oeuvre pourra entraîner dépassement du C.O.S. et ce, sans versement de la participation, à condition de se conformer aux prescriptions énoncées à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme.
- 15.2. Les cas de dépassement autorisé énoncés à l'article UC 14 n'entraînent pas de versement de participation.