

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UC est la seconde extension du noyau ancien du bourg et aux zones bâties pavillonnaires moyennement à peu dense des hameaux, marquée par une relative mixité des fonctions urbaines, associant habitat pavillonnaire, services et activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle accueille quelques lotissements pavillonnaires qui se juxtaposent avec du bâti rural ancien et des pavillons individuels.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- secteur UC1 : secteur raccordé ou raccordable au réseau collectif d'assainissement (*source : schéma communal d'assainissement*),
- secteur UC2 : secteur en assainissement non collectif (*source : schéma communal d'assainissement*),
- secteur UCL : secteur à vocation principal de loisirs.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à des entrepôts,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs hormis en secteur UCL.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- les constructions à usage artisanal *à condition* qu'elles ne présentent pas de contraintes visuelles, olfactives ou sonores pour le voisinage,
- l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) *sans changement de destination*,
- les installations classées *à condition* qu'elles soient indispensables à la vie de la zone.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Bande d'accès : elle ne peut pas faire plus de 30 mètres de long et desservir plus de 1 logement.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 6 mètres, largeur minimale d'emprise de 8 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif (secteur UC1)

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif (secteurs UC2 et UCL)

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Des études de sols sont donc obligatoires. Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et piscines, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **4 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux abris de jardin.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure au faitage des couvertures (ou l'acrotère pour les toits terrasse) en façade sur rue, au trottoir (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faitage des couvertures de la construction (ou l'acrotère pour les toits terrasse) par rapport au terrain naturel (avec une tolérance de 0 à 0,40 m en fonction de la topographie du terrain).

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ne pourra excéder **10 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres** (soit R+1).

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

PAREMENTS EXTERIEURS

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Pour les constructions contemporaines, le panel de couleur est élargi à deux teintes au choix qui s'harmonisent entre elles.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Les éléments de serrurerie de type portails, grilles ou garde corps, portes d'entrée, seront peints de couleur bleu sombre, rouge sombre, marron sombre.

TOITURES

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

CLOTURES

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres. Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- Pour les constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- Pour les constructions à usage d'artisanat : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- Pour les constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.
Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.