

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC regroupe les quartiers d'habitation de faible densité qui correspondent aux extensions récentes du bourg et de plusieurs villages. Elle comporte un secteur UCa où le traitement des eaux usées doit être réalisé par un système agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, et un secteur UCi soumis au risque d'inondation.

La zone UC comporte un sous-secteur UCg qui autorise uniquement les constructions annexes (abri de jardin, piscines, garages,...) et les extensions sous condition d'être liées au bâti existant.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m², sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Dans le seul secteur UCi, le changement de destination des bâtiments existants, l'extension des bâtiments existants, et les constructions annexes liées aux bâtiments existants, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les risques liés à l'inondabilité, et au minimum à ne pas les aggraver, et sous réserve de l'application de l'article DG11.
- Pour la zone UCg, seules les extensions et les constructions annexes (abri de jardin, piscines, garages, ...) sont autorisées sous condition d'être liées au fonctionnement d'une habitation existante. Les garages non accolés à l'habitation sont limités à 50 m² de surface calculée à partir du nu intérieur des murs et de plain-pied.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement eaux usées :

. Dans le secteur UCa : le traitement des eaux usées doit être réalisé par un dispositif agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, en référence à l'étude d'assainissement jointe en annexe au PLU et dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié).

. Dans le reste de la zone : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. En attente de la réalisation du réseau collectif, si les caractéristiques du sol de la parcelle le permettent, et après étude spécifique par un organisme compétent et habilité, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié). Il est rappelé que le raccordement au réseau collectif est obligatoire une fois celui-ci réalisé, conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

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

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle, et pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage. L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité,

accès, élargissement éventuel...

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres; toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur sur limite étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% pour les bâtiments à usage d'habitations et 70% pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, à concurrence de sa hauteur initiale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France.

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de

taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites) pour les bâtiments d'habitation et les annexes accolées (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies dans la brochure réalisée par l'ADEME et le CAUE 43.

4/ Façades

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

5/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

7/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.