

CHAPITRE III – ZONE UC – ZONE A CARACTERE URBAIN DE FAIBLE DENSITE

Caractère de la zone

La zone UC est constituée pour l'essentiel d'habitat individuel de faible densité et desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage commercial.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.
- le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravanage.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les lotissements à usage industriel ou d'activités.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées sous conditions

- les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances
- les installations classées soumises à déclaration compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie :

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Assainissement

Eaux usées : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Eaux pluviales : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphonique, télévision, etc...) à édifier sur les terrains privés doivent être réalisées en réseau souterrain.

Dans les opérations d'aménagement, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain. Ils sont à la charge exclusive du demandeur.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Voies

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales de l'article 9 du titre I.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points,

cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

En zone UC, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 15%. Les parcelles issues d'une division devront respecter ces règles d'emprise au sol pour toutes les parcelles issues de la division dont la parcelle support de la division.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut excéder 7 m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Volumes** : allongés dans le sens du faîtage.
- **Toiture** : deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions innovantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essence locales sous réserve :
 - o que leur surface n'excède pas 25% de la surface totale de la toiture,
 - o qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.
- **Couverture** : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- **Souche de cheminées** : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- **Ouvertures** : La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30%. La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Il peut être admis une proportion horizontale dans le cadre de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

- **Organisation de la façade** : symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- **Menuiserie** : bois peint, contrevent à cadre et à lame sans écharpe oblique en Z
- **Enduit** : gratté ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.
- **Balcons** : les garde-corps seront métalliques, les barreaudages seront droits, montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- **Clôtures** : les clôtures seront soumises à déclaration. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.
- Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation

. Création d'1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher.

. Création de 2 places de stationnement par logement de 50 m² de plancher et plus (garage ou aire de stationnement aménagée).

Les opérations d'ensemble devront comporter, en plus, des stationnements collectifs à raison de 0,5 place par logement.

Constructions à usage de bureau :

Création d'1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial et artisanal :

Création d'1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'habitat collectif, d'individuels groupés, d'activités ou d'équipements devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
5. Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
6. Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.

Il est exigé dans tous les cas 20 % d'espaces verts de la superficie du terrain.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.