

ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone périurbaine, à faible densité, ou prédominant les maisons individuelles, est affectée principalement à l'habitat. Cette zone pourra accueillir de l'hébergement hôtelier, des restaurants et des commerces. Est créé le secteur UCa.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL: Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation s'applique en complément du présent règlement

ARTICLE UC1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Risques de mouvements du sol (voir plan 4B annexe au dossier P.O.S):

Sur la partie de la zone coloriée en marron sur le plan 4 B, présentant un risque moyen, une étude géotechnique approfondie est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, avec une implantation exigée à plus de 10mètres des limites séparatives.

2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

- a) Les constructions et les extensions à usage d'habitation, ouvertes à l'exercice des professions libérales, ainsi que leurs annexes (garage à voiture, abri à bois ou de jardin, pool house) dont la surface est limitée à 60m²*
- b) Les piscines non couvertes.*
- c) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier*
- d) Les équipements publics.*
- e) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations*
- f) Les tennis, les terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires permanentes de stationnement, visés à l'article R.442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.*
- g) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.*
- h) Les implantations d'énergie nouvelles: panneaux solaires, sauf dans le périmètre des Bâtiments de France et à la condition qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.*

3- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci après:

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation.*

b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

c) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre.

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des constructions sinistrées.

d) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou d'un site inscrit est soumise au permis de démolir.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les installations classées non mentionnées à l'article UCL.
- 2 - Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial.
- 3 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UC1.
- 4 - Les lotissements à usage d'activité agricole et industrielle.
- 5 - Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R.443.3 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R.443.6.1 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R.443.7 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R.444.3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Les carrières.
- 10 - Les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient qui représentent des risques pour la salubrité publique et d'incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 1 - Accès

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 3 m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Toutefois, lorsque le chemin doit desservir plus de 3 propriétés bâties, la servitude de passage est portée à 4m.

b) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès.

c) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une longueur au moins égale à 10 m.

2 - Voirie

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

b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

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

2. Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires. Lorsque le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, une installation d'assainissement non collectif est autorisée, suivant les prescriptions du règlement de l'assainissement non collectif applicable sur le territoire communal.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Électricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UC5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain pour une construction à usage d'habitation et d'installer classée compatible avec une zone d'habitation est fixée à 1 200 m² en zone UC proprement dite, à 2 000 m² en secteurs UCa et UCb. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les terrains doivent avoir une superficie minimum de 5 000 m².

**ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15m de l'axe de la R.D. 56 et supérieure ou égale à 5m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sont admises (hors emplacements réservés) pour la reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, la restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date du 10.02.1988.

**ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES**

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En secteur 2 du PPR, cette distance doit être au moins égale à 10 mètres, à l'exception et sauf avis géotechnique contraire dans les lotissements existants. Dans ce secteur, dans une bande de 60 mètres autour des dits lotissements, les constructions édifiées pourront respecter les règles admises dans ces lotissements.

Toutefois, des constructions annexes, non habitables, peuvent s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 m sur cette limite.

**ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une habitation au point bas le plus proche d'une autre habitation, dont elle ne serait pas mitoyenne, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En secteur 2 du PPR, cette distance doit être au moins égale à 20 mètres, à l'exception et sauf avis géotechnique contraire dans les lotissements existants. Dans ce secteur, dans une bande de 60 mètres autour des dits lotissements, les constructions édifiées pourront respecter les règles admises dans ces lotissements.

Il n'y a pas de règles pour l'implantation des piscines.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'emprise maximale des constructions (annexes comprises : garage à voiture, abri à bois ou de jardin, pool house) est fixée en zone UC à 25%, en secteur UCa, à 15%. Elle est fixée à 25% pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. (voir croquis A en annexe).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

Pour les terrains de pente < 10 %, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m. Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage d'équipement public.

Pour les terrains de pente > 10 %, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).

Pour les constructions à usage hôtelier la hauteur pourra être de 9 m sur 30% de l'emprise au sol du bâti.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Toitures

Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal ou en tuiles romanes. Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleurs déposées en Mairie. Les ouvertures doivent être de dimensions plus hautes que larges, de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection et de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites, sauf en restauration des bâtiments anciens qui en sont pourvus.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Clôtures

Elles peuvent être réalisées, en fonction de l'environnement, en mur plein, ou en mur bahut de 0,60 m avec écran végétal ou grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur

des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Elles devront être édifiées à la marge de recul imposée ou à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, et, en cas d'impossibilité, suivant les spécifications des services compétents.

5 - Portails

Ils seront réalisés à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. Ne sont pas soumis à cette règle les portes ou les portillons.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques avec un minimum de 1,5 place par logement.

2 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement pour véhicule automobile est de 25 m², y compris les accès et dégagements ; ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Un schéma d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

2 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 - Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20 en zone UCr ; 0,12 en secteurs UCc et UCd.
Le COS est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, le C.O.S. est calculé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le COS ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments sinistrés respectant la SHON initiale, ni à la restauration du bâti existant.

ARTICLE UC15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.