

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES:

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial,
- 2 - Les constructions à usage agricole
- 3 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 4 - L'installation de caravanes
- 5 - Les habitations légères de loisirs
- 6 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- 7 - Dans la bande repérée au document graphique d'ensemble selon la légende (lieu-dit La Roussele), les constructions autres que celles mentionnées à l'article UC 2.
- 8 – Dans le secteur UCa, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage
- 2 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone
- 3 - L'entreposage de caravanes à condition qu'il soit réalisé en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 4 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les constructions autres que celles interdites à l'article UC 1 à condition que les planchers soient situés à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines
- 5 - Les constructions admises à condition qu'elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux d'une distance au moins égale à 7 mètres.
- 6 - Dans la bande repérée au document graphique d'ensemble (pièce 4.2) selon la légende, les garages et annexes à l'habitation.
- 7 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UC 3 à UC 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8 - Les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui porte sur une superficie supérieure à 100 m², à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une autorisation d'urbanisme.
- 9 – Dans le secteur UCa, les annexes et piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Il n'est admis qu'un seul accès sur la RD 119 par unité foncière.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome comme préconisé par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction rejetant des eaux usées doit disposer d'un terrain d'une superficie au moins égale à 1200 m².

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.

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

- 1 - Les constructions seront implantées à une distance
- de l'axe de la RD 119 au moins égale à 25 mètres.

- de l'axe des RD 35 et 211 au moins égale à 15 mètres.
- de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise pour les annexes et garages. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur mesurée au faîtage à compter du terrain naturel, sur la limite séparative, n'excède pas 4 mètres

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière (ou au point haut du mur de façade, sur la limite séparative, à compter du terrain naturel n'excède pas 2,5 mètres

3 - Les piscines enterrées devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

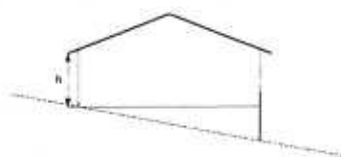
Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres. Toutefois, elle pourra atteindre celle du bâtiment existant à remplacer lorsque sa hauteur est supérieure à 6,5 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - Dispositions particulières

2.1 - Toitures - couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires.

Pourront être admis :

- les dispositifs d'économie d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.
- les toitures plates ou en terrasse, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au paragraphe 2.1 ci-dessus à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

2.3- Clôtures

a) Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

b) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de SHON définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

- 1 - Constructions à usage d'habitation autres que ceux mentionnés au paragraphe 2 :
 - dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire
 - dans le cas d'une SHON habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1,5 aire
- 2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.
- 3 - Dans les lotissements à usage d'habitation de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, en sus : 0,5 aire de stationnement par lot.
- 4 - Pour les constructions à usage de commerces, bureaux et de services : au moins une aire de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre.
- 4 - Pour les constructions à usage artisanal, 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de SHON
- 5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.