

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC :

La zone UC correspond à une zone équipée en périphérie de l'urbanisation la plus dense, ayant une vocation polyvalente d'habitat et d'activités non nuisantes qui en sont le complément normal (bureaux, services, petits commerces, équipements collectifs...).

Elle comporte un secteur UCa, de densité plus faible, correspondant aux zones agglomérées non desservies par l'assainissement collectif. Un sous-secteur UCai a été défini englobant des zones construites situées en zone inondable, où le caractère urbain prédomine.

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

- Les constructions de quelques destinations que se soient, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC2.
- Les lotissements à usage principal d'habitation ou d'activités et services qui sont le complément normal de l'habitat,
- Les installations classées qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes ou qui deviendraient classables, sous réserve qu'il ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur UCai

Pour les constructions d'usage lié à l'habitation et en cas de construction ou reconstruction après sinistre :

- a) Les constructions de type maison individuelle comporteront un premier niveau de plancher au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- b) Dans les immeubles à usage d'habitation, tous les logements devront être situés au-dessus des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et agricole,
- Les lotissements destinés à un usage autre que l'habitation ou d'activités et services qui sont le complément normal de l'habitat,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC 1,
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, autres que ceux mentionnés à l'article UC1,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres.

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

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées :

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur, est autorisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

4.3 Réseaux divers

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement. Dans tous les cas :

- En zone UC, l'unité foncière doit être supérieure ou égale à 350 m²,
- En secteur UCa, l'unité foncière doit être supérieure ou égale à 1 000m²,

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

En cas de division, toute parcelle issue de la division, construite ou non devra présenter une superficie minimale de 350 m² en zone UC et 1 000 m² en UCa ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications,...)

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

6.1. Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

6.2 Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent, pour les extensions des constructions existantes,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, des porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre,
- lorsqu'il s'agit de lotissement ou groupe d'habitation.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance ou de recul.

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

Toute construction devra être implantée :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un recul, telle que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants :

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont soumis aux règles de distance ou de recul.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60m.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Est interdit toute architecture ainsi que tout pastiche d'architecture étranger à la région.

Les vérandas, sas d'entrées et serres ne sont pas soumis à cet article.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupations des sols (C.O.S.) défini à l'article R 132-22 du code de l'urbanisme est fixé à 0,5 en UC. Il est ramené 0,25 en UCa.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour l'aménagement et l'extension de l'habitat existant, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.), ainsi que pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

Il est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du code de l'urbanisme.