



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CHAPITRE Ier

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Cette zone d'habitat individuel, en partie équipée, a un caractère urbain de faible densité.

Elle comprend un secteur UCa, UCb, et UCc.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis notamment :

- les constructions (ainsi que leurs annexes) à usage :
 - * d'habitation,
 - * hôtelier,
 - * d'équipements collectifs,
 - * de commerce,
 - * de bureaux ou de services.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas visé à l'article 2 ci-dessous.
- les piscines.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits notamment :

- les constructions à usage industriel, artisanal...
- le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisir, les mobil-home...





20.

- les lotissements à usage industriel ou d'activités,
- les dépôts de véhicules tels que visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.
- le défrichement des espaces boisés classés figurés au plan de zonage

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (dans ce cas, une servitude de passage devra être jointe au dossier de permis de construire).

Leurs caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les portails seront implantés en retrait de 4 mètres de l'alignement des voies.

2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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





RECULE
2014
2014

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Eau :

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes

2 - Assainissement :

a) Eaux usées et eaux vannes.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Sauf dans les secteurs UCa et UCc où le raccordement au réseau collectif est obligatoire, et à défaut de réseau public, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Electricité, téléphone :

Ces réseaux seront obligatoirement enterrés.



31039

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum

- en zones UC et UCc : 2500 m² par terrain sont requis pour une seule construction principale à usage d'habitation avec possibilité de réaliser une dépendance de la construction principale
- en zone UCa : 4000 m² par terrain sont requis pour une seule construction principale à usage d'habitation avec possibilité de réaliser une dépendance de la construction principale
- en zone UCb : 1500 m² par terrain sont requis pour une seule construction principale à usage d'habitation avec possibilité de réaliser une dépendance de la construction principale

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires aux Services Publics.

Les annexes attenantes ou non, les piscines et l'extension de constructions existantes à la date de publication du POS sont admises indépendamment des dispositions ci-dessus.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une autre implantation peut être admise pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du P.O.S, dont l'implantation ne correspond pas aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée si la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite et sous réserve du respect de l'une des conditions ci-dessous:

- si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite,



- si elle peut être adossée à une construction existante sur la parcelle voisine déjà implantée sur cette limite.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extension de bâtiments existants non conformes aux règles énoncées ci dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services Publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes.

Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci dessus

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à :

- 10 % dans le secteur UCa
- 20 % dans le secteur UCb
- 15 % dans les autres secteurs.

Les surfaces des piscines ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci dessus

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci dessus.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Adaptation au terrain :

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

2 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.



3. - Dispositions particulières :

a) Les couvertures :

- Pentes :

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes, sans excéder 30%.

- Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes "canal" ou romanes de la même couleur que les tuiles des constructions environnantes.

- Débords aval de la couverture :

Ils doivent être constitués, par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

- Souches de cheminées :

Elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantés judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les antennes paraboliques seront installées de façon à ce que leur impact visuel soit le moins perceptible possible.

b) Les façades :

- Revêtement :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que 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 revêtus ou enduits.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes, et se conformer à la palette des couleurs existant en Mairie..

- Percement :

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.





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

- Balcons :

Les gardes-cops seront métalliques, les barreaudages seront droits, montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires voies, ou des grillages avec ou sans murs-bahuts (limités à 0,60 mètre).

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu une place minimum par logement, ou par 80 m² de plancher pour tous les autres usages.

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation de plus de 5 lots ou 5 logements, un espace collectif planté devra être prévu sur au moins 5 % de la surface de l'opération.

ARTICLE III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,1 et à :

- 0,06 dans le secteur UCa
- 0,15 dans le secteur UCb

Les dépendances visées à l'article 5 ne pourront dépasser 30% de la surface de plancher autorisée.

Les équipements publics et les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus.

Il sera appliqué l'article L 123-1-1- du Code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.