

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UC

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC correspond à zone d'extension à dominante d'habitat qui s'est développée, de manière diffuse, le long de la RD 64.

Il s'agit d'un secteur d'habitat peu dense, correspondant à de résidences secondaires occupées aujourd'hui à titre principal.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole, commerciale ou industrielle ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

Article 2 - UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière,
 - ou à un chantier ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
3. Aucune opération en peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et les chemins ruraux ;
4. Aucun nouvel accès sur la RD 64 n'est admis hors agglomération.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOIRIE

5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée ;
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

1. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place ou renforcé.

Eaux pluviales

3. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires ;
4. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
5. Les constructions ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux pluviales dès lors que celui-ci est en place ;

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
7. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

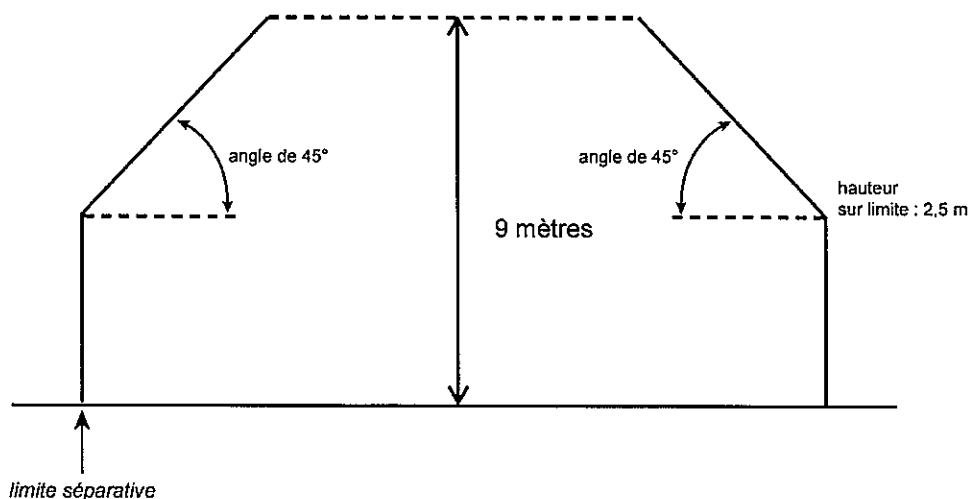
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 2,50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m ;



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UC - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière intégrée dans la zone UC.

Article 9 - UC - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'assiette ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout.

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
4. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

8. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ;

TOITURE

9. Les toits devront présenter une pente maximale de 45 degrés ;

FAÇADES

10. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
11. Les teintes de façades respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement ;
12. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;

MATERIAUX

13. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas ou marquises
- les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect similaires,
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect similaires.

Article 11 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée à usage d'habitation, une place de stationnement doit être créée. Le nombre de place à créer peut être pondéré à 3 places au maximum par logement créé ;
3. Les extensions de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de création de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 12 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

14. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées, entretenues et rester perméables aux eaux pluviales ;

15. A l'exception de l'abattage pour la création d'accès ou pour des raisons sanitaires et de sécurité publique, les alignements d'arbres le long de la route départementale devront être maintenus.

Article 13 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé