

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC
ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les zones d'habitat résidentiel, en extension du bourg.

Les constructions sont édifiées en ordre semi continu ou discontinu, en recul par rapport à l'alignement.

La zone UC est concernée par l'emprise ferroviaire de la future L.G.V. Sud Europe atlantique.

La zone UCc correspond à une zone de carrières abandonnées, lieu-dit « Aux Vignaud ».

La zone UCh correspond à un secteur de moindre densité, correspondant aux zones bâties plus périphériques.

La zone UCe correspond au lieu-dit La Lèbre à l'Est de l'A.10.

ARTICLE UC.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, dans le cadre d'exploitations nouvelles,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2,
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- Les dépôts de véhicules.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que habitations, équipement collectif, de commerces, services, etc...
- les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans le secteur UCc.

les constructions et installations, sous réserve de ne pas aggraver le risque lié à la présence d'anciennes carrières.

Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la L.G.V.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructures et installations techniques qui y sont liés - sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation -, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 12 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 5 m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2) Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
Voie publique : largeur minimale d'emprise : 7 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale une raquette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de 15 m au moins de diamètre, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés, conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau public.

Pour les opérations de lotissement à usage d'habitations, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Pour les habitations existantes, l'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées, est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, toute construction ou installation sera édifiée à l'alignement ou en retrait, avec un recul minimum de trois mètres de l'alignement.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de :

- 50 m de l'axe de l'A.10,
- 25 m de l'axe de la RN. 10,
- 20 m de l'axe des RD,
- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse un recul minimum de 50 m devra être respecté pour les constructions à usage d'habitations et de 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec une hauteur maximum de 3,5 m sur cette limite.

En Secteur UCe.

Les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres pour les limites séparatives latérales.

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec une hauteur maximum de 3,5 m sur cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne pourra excéder 35 %.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics, de même qu'aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions ou installations à édifier ne devront par leur situation, leurs dimensions, leur densité, leurs aspects extérieurs ou leur importance, porter atteinte au caractère et à l'harmonie du bâti environnant et aux paysages avoisinants.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que briques creuses, parpaings..) est interdit.

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (tel que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures ou couvertures de teinte foncée (type ardoise anthracite, béton noir ...) sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

Eléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m²) .

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

d) pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés. Ces aménagements devront faire largement appel aux plantations (plantation de 2 arbres minimum par construction neuve).

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,3.

Le C.O.S. applicable au secteur UCh est fixé à 0,15.

Le C.O.S. applicable au secteur UCe est fixé à 0,15.

En secteur UCh, les constructions déjà existantes pourront être étendues par extension au delà du COS, avec une limite de 50% de la surface hors œuvre nette bâtie existante.

Conformément à l'article L.123-1-11 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.