

CHAPITRE II - ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre discontinu aéré.

L'implantation des activités et services qui sont compatibles et nécessaires à la vie urbaine pourra être autorisée.

Elle comprend un secteur UCa qui prolonge le vieux village au SUD et un secteur UCb partiellement bâti et de moindre densité.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

. Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- d'entrepôts commerciaux
- agricole, sauf celles visées à l'article UC 2

. Les opérations d'ensemble (telle que lotissement, groupes d'habitations, association foncière urbaine) à dominante d'habitat

. Les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises et qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.

. L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

. Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :

- . Aires de jeux et de sports ouverts au public,
- . Aires de stationnement ouvertes au public,
- . Le stationnement des caravanes.
- . L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères et de loisirs.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article UC 1 ci-dessus et en particulier les bâtiments pour abriter les animaux, réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant de la législation sur les installations classées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

. Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

. Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement :

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

. Electricite - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

. La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 1 000 m² en secteur UCa et à 1 200 m² en secteur UCb. avec une tolérance de 10%.

Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de bâtiment existant à la date de publication du P.O.S.

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

. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas 2,50 mètres de hauteur à l'égout et 4 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage.

Pour les extensions de bâtiments ou activités existants, la hauteur de la partie de construction nouvelle pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

• Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

• Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

• Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale ; les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

. Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S de la zone est fixé à 0,25 en secteur UCb et à 0,30 en secteur UCa.

Ne sont pas soumis à la règle de densité, les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

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

Néant.