

CHAPITRE II - ZONE UC

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation périphériques sous forme pavillonnaire.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les constructions à usage :
 - * d'habitation (et leurs annexes)
 - * hôtelier
 - * d'équipement public
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureau
 - * de services (clinique, maison de retraite, etc..)
 - * agricole (excepté les élevages visés en UC 2)

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les clôtures.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article UC 1 ci-dessus, et en particulier :

- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage.

- ...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la R.N.86.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. 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. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau.

. Electricité et 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.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 500 m² (y compris pour chacun des lots à bâtir des lotissements ou des associations foncières urbaines et pour le terrain affecté à chaque logement dans les groupes d'habitations ; les espaces communs n'étant pas pris en compte).

Dans le cas où il s'agit de l'aménagement, de l'extension (en continuité ou en discontinuité) ou de la reconstruction après sinistre d'un logement ou d'une activité existants à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, cette superficie minimale n'est pas imposée.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieur à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général et en cas d'extension de bâtiment existant situé en deça de ces marges de recul.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 rapproché, 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 ou parties de bâtiments, n'excédant pas 5 mètres de hauteur totale, peuvent la jouxter.

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

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

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.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les annexes et les bâtiments agricoles doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé à 0,40.

En cas d'extension des logements existants à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, ne respectant pas les dispositions de l'article UC 5, la surface de plancher hors oeuvre nette pourra atteindre 200 m².

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

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

Non autorisé.