

## **Z O N E U C**

La zone UC correspond à des parties de territoire urbanisées de manière diffuse ; non dotées de l'assainissement collectif ; ces zones, souvent de petite dimension, voient leur extension limitée par le présent PLU.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 12 et de la RD 19, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14.

### **ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial ;
- 2 les constructions nouvelles à usage hôtelier, de commerces ou de services, de bureaux ;
- 3 les constructions nouvelles à usage agricole ;
- 4 les installations classées soumises à autorisation ;
- 5 les caravanes isolées ;
- 6 les terrains de camping et de caravanning ;
- 7 l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 8 les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.

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

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Est considéré comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et (ou) destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

#### **1 – Accès**

Dans le cadre des divisions ayant pour effet de créer des lots à bâtir, (en linéaire, en bande et le long de la voie), les accès devront être jumelés 2 par 2 et aménagés dans un espace commun aux 2 lots.

- Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
  - Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès nouveaux sur la RD 4 sont interdits.

## 2 - Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

#### 2.1 - Eaux usées

Toutes les constructions doivent rejeter leurs eaux usées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ; en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être éliminées par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain définies par la carte d'aptitude des sols annexée ((pièce n° 5.2.1.d) au présent PLU.

Pour les restaurants et établissements rejetant des volumes d'eaux usées importants, des expertises géologiques ponctuelles devront être réalisées.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sous-sol de la parcelle.

Sont interdits tous rejets des eaux non traitées dans le réseau superficiel.

#### 2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### 3 - Electricité et télécommunication

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- L'axe de la RD 4 au moins égale à 25 mètres. Cette distance est ramenée à 20 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation.
- La limite d'emprise des autres routes départementales, voies communales, voies/accès privés au moins égale à 6 mètres à moins que cela ne soit dans le cadre d'une opération d'ensemble avec créations de voies nouvelles. Les constructions devront être implantées à **une distance maximale de 30 mètres des voies existantes**. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et aux piscines. Cette distance minimale est fixée à 3 mètres pour les piscines enterrées non couvertes.

2 - Les constructions existantes avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant.

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

1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative, ne dépasse pas 3,50 m et n'excède pas 08 mètres de long sur la limite ». En cas de constructions multiples sur la limite, c'est la longueur cumulée qui ne devra pas excéder 08 mètres
- Soit de façon que la distance du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant.

3 - Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions sera de 20 % maximum considérant que les piscines et les terrasses non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

1 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - En cas de surélévation ou d'extension d'un bâtiment existant, les éléments architecturaux nouveaux doivent composer avec les éléments existants un ensemble architectural homogène.

3 - Les toitures doivent être de type régional avec une pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Elles seront pour toutes les constructions en tuile canal ou similaire (tuile à grandes ondes), à l'exception des constructions à usage d'activité et des équipements collectifs sous réserve d'une part que ceux-ci soient implantés en dehors de la zone de protection des monuments historiques et d'autre part, que les matériaux employés dans ce cas aient une teinte, des ondulations ou des nervures en harmonie avec celles des toitures traditionnelles, ainsi qu'une pente adaptée.

Toutefois, les toitures horizontales sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale des toits de l'ensemble construit.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la totalité de la toiture dès lors qu'elles permettent la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les annexes aux constructions existantes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus, néanmoins toute toiture d'aspect tôle et/ou de couleur brillante est proscrite.

4 - Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel, sauf pour les façades bois qui pourront être autorisées.

Est notamment interdit :

- l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

5 - Clôtures sur rues :

Les clôtures doivent être conçues en fonction de l'environnement général de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 mètre dont 0,80 mètre maximum en partie pleine.

6 - Autres clôtures :

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

#### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé

**- Constructions à usage d'habitation**

- 2 places par logement.

**- Constructions à usage d'artisanat**

- 1 place par poste de travail.

En outre, les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de services doivent être aménagés.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces libres non bâties et délaissées des aires nécessaires au stationnement, à la circulation ou aux activités autorisées doivent être traitées en espaces verts.

Chaque parcelle ou chaque lot bâtis doit comporter un espace vert d'un seul tenant d'au moins 200 m<sup>2</sup>.