

## Zone UC

### CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire. Cette zone se divise en secteur **UCa** (habitat plus dense à proximité de la zone **UB**) et **UCb** (habitat diffus). L'indice « i » indique l'existence de risques naturels liés au phénomène d'inondation, il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes.*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 : UC - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits

- Les constructions nouvelles dans un périmètre de 7 mètres par rapport aux berges des ruisseaux.
- Les constructions à usage :
  - ◆ hôtelier (sauf en zone **UCa**)
  - ◆ industriel,
  - ◆ d'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les campings.
- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles indiquées à l'article 1.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules
- L'affouillement et l'exhaussement des sols
- Dans les Périmètres de Protection Rapprochée des captages d'eau :
- Les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines ou superficielles.
- La création de plans d'eau et l'exploitation de gravières, même d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- La mise en place de conduites d'hydrocarbures liquide ou gazeux.

#### Dans le secteur **UCb i** sont également interdits en plus :

- la création et l'extension des sous-sols,
- les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable,
- les reconstructions de bâtiments à des fins d'occupation (temporaire ou permanente), de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue.

#### ARTICLE 2 : UC - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- ◆ Les installations classées liées à la vie de la zone.
- ◆ Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.

- ◆ Les constructions à usage agricole compatible avec la zone.

Dans le secteur **UCb i**, conformément au règlement du PPR du Trapel :

Les occupations du sol au-delà d'une bande de 7 mètres à partir de la crête des berges des cours d'eau (un retrait inférieur pourra toutefois être admis chaque fois que l'application de cette règle sera de nature à remettre en cause les droits acquis dans le cadre d'un lotissement).

Tous les équipements et ouvrages publics sous réserve de mise hors d'eau ou de protection des parties sensibles de l'équipement.

Les constructions nouvelles à caractère d'habitation et les extensions : sous réserve que la surface des planchers soit située au moins 20 cm au dessus du niveau de la crue de référence. Pour les extensions, cette obligation pourra faire l'objet d'une dérogation conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Les exhaussements :

- de parcelle jusqu'au niveau de la voie de desserte sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement superficiel des parcelles voisines.
- directement liés à la construction des bâtiments conformément au règlement du P.P.R. du bassin du Trapel.

Les clôtures doivent être ajourées totalement ou sur une hauteur équivalente au niveau des plus hautes eaux connues augmentée de 60 cm

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### 1 Accès :

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire des règles minimales de desserte, notamment pour la Sécurité, la Défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Hors agglomération les accès nouveaux sur la R.D.118 sont interdits.

#### 2 Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

##### 1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

##### 2 Assainissement :

###### **Eaux usées**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, notamment dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Trapel.

A défaut de réseau public, et seulement jusqu'à ce qu'il soit réalisé, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage)

Les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.

##### 3 Réseaux divers :

###### **Electricité**

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

###### **Téléphone**

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

#### **ARTICLE 5 : UC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes qui devront être conformes à ceux prévus au schéma communal d'assainissement.

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

En zone **UCa** : non réglementé.

En zone **UCb** : à l'exception des piscines et de leurs locaux techniques, auvents, vérandas et appentis, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les voies privées les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes indépendantes de l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées en limite à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Toutefois, en bordure de la R.D. n°118 et hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à :

- 25 m pour les bâtiments autre que l'habitation,
- 35 m pour les bâtiments d'habitation.

En bordure de la R.D. 49 et de la R.D. 38 et hors des limites d'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15 mètres.

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

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes indépendantes de l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 9 : UC - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 : UC – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

**ARTICLE 11 : UC ASPECT EXTERIEUR****1 Principes généraux**

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant cet article ne doit pas avoir pour effet d'interdire les constructions résultant d'une recherche architecturale contemporaine respectant l'harmonie du village.

## 2 Toitures et couvertures pour les constructions traditionnelles :

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % des surfaces couvertes.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Le matériau de couverture sera la tuile canal de teinte claire ou similaire. Cependant, les tuiles canal pourront être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires.

## 3 Les Clôtures

Les clôtures sur voies publiques ou privées devront être réalisées soit :

- un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté d'un élément ajouré (bois ou grillage). La hauteur totale n'excédera pas 2,00 m.
- un mur plein revêtu d'un enduit n'excédant pas une hauteur de 1,80m.

Dans la zone **UCb i** : Les clôtures doivent être ajourées totalement ou sur une hauteur équivalente au niveau des plus hautes eaux connues augmentée de 60 cm .

## 4 Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent être :

- protégés par une grille de même couleur que la façade,
- et être conformes à l'évolution des normes NF.

## 5 Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC.10.

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

### 1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et à l'intérieur de la parcelle.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.

### 2 Dans le cas des projets d'ensemble :

- Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le lot.
- une place de stationnement public doit être réalisée pour trois lots.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. maximum en **UCa** est fixé à 0,50.

Le C.O.S. maximum en **UCb** est fixé à 0,30.