3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions pour un usage :

- industriel,
- d'activités agricoles,
- d'activités forestières.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping et aires d'accueil des gens du voyage,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- affouillements et exhaussement de sol,

DANS LES SECTEURS DE PERIMETRE SEVESO FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Tant que le secteur SEVESO existe :

Dans le secteur éloigné

- Les habitations.

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

- Les commerces à condition que leur S.H.O.N. n'excède pas 100 m².
- Les garages collectifs de véhicules à condition que ces derniers ne soient ni des poids lourds ni des caravanes.

Pour les bâtiments et aménagements existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus ou celles de l'article UC1 :

- Les travaux et les extensions modérées* d'une construction existante et les locaux et constructions accessoires* qui n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

DANS LES SECTEURS DE PERIMETRE SEVESO FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Tant que le secteur SEVESO existe :

Dans le secteur éloigné

- Les habitations à condition qu'elles soient une extension d'une habitation existante et qu'elles soient limitées à 20 m² de S.H.O.N.
- Les équipements publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient liés au transport collectif.

UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie*,
- Soit à un passage commun* existant.

Et avoir un linéaire de desserte sur voie ou sur passage commun* existant d'au moins 8m.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions modérées* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires*.
- Les changements de destination des bâtiments présentant un caractère patrimonial.

UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Pour supporter une construction ou un aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable de dimension permettant une alimentation suffisante soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

LES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable,
- Les travaux et les extensions modérées* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires* non raccordés à l'eau potable.

UC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES*

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions principales* doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 30 m de la voie*.

Les locaux accessoires* non maçonnés doivent s'implanter à au moins 5 m de la voie*.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies*, les règles générales s'appliquent à la voie* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies*, la construction peut s'implanter en libre recul.

Peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul :

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante,
- Les constructions desservies par passage commun* existant et dont le terrain n'a pas de limite avec une voie*.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3m des équipements sportifs.

Les constructions doivent être implantées vis-à-vis des autres limites avec les emprises publiques en respectant les règles identiques à celles des limites séparatives définies ci-dessous (article 7).

UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les parties enterrées, doivent s'implanter soit en limite séparative soit en recul minimum de 3 m.

Le recul face à une baie doit être d'au moins 5 m. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions enterrées*.

Au-delà d'une bande de 30m depuis la voie, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que si la hauteur totale* de la construction ne dépasse pas 4 m.

EXCEPTIONS

- Les locaux et constructions accessoires* non maçonnés, peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1m
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées* de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie* doit respecter la règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Les parties enterrées ne sont pas à prendre en compte dans ce coefficient.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante.

UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au total*.
- 8 m à l'égout du toit* ou à l'acrotère.

Les locaux accessoires* non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur totale*.

Toutefois :

- Les travaux, changements de destination sont autorisés même si le bâtiment existant dépasse les seuils fixés ci-dessus,
- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain,
- Les services publics ou d'intérêt collectif y compris les antennes, mâts et pylônes peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle pour les parties de constructions intégrant ou recevant des dispositifs de production ou d'économie d'énergie renouvelable.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents. Notamment, les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

La hauteur totale* de la clôture ne peut excéder 2,20 m.
En exception à la règle ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UC 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les opérations d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires* ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par 50 m² de surface hors œuvre nette.

UC 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

L'ensemble des plantations sur la propriété ne peut excéder 30% de persistants.
Les plantations en clôtures ne peuvent comprendre plus de 30% de persistants.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.