

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

Il s'agit d'une zone réservée en majorité à l'habitat. Elle correspond aux extensions du bourg.
Elle comporte un sous-secteur :

Ucp situé dans le périmètre de protection rapprochée des ressources en eau du syndicat Intercommunal d'eau et d'assainissement- Val d'Anzieux Plancieux (SIVAP).

Et un sous-secteur :

Ucéco situé au lieu dit « Les SAGNES » sur les parcelles B 883 et B815, réservé à la création d'un éco-quartier s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – les installations classées et les activités industrielles autres que celles prévues à l'article 2.
- 1.2 – les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.3 – les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 – les exploitations de carrières
- 1.5 – les bâtiments agricoles
- 1.6 – les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.7 - Les dépôts de véhicules neufs (de plus de dix unités)
- 1.8 – les habitations légères de loisirs)

Dans le sous-secteur Ucp sont interdits en outre :

- Toutes nouvelles constructions, installations ou ouvrages techniques, sauf ceux liés à l'exploitation des réseaux publics, à l'exception d'une construction à usage d'habitation sur la parcelle 1247-section A2.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés aux constructions autorisées.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

2.1 – Toutes les constructions autorisées devront être implantées en surélévation par rapport au terrain naturel de :

- 0,60 m pour les constructions principales et notamment les constructions à usage d'habitation.
- 0,30 m pour les constructions annexes et notamment les garages.

2.2 – Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.3 – Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.4 – Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

Dans le sous-secteur Ucp sont admis sous conditions, pour les installations, les activités et les constructions existantes suivantes :

- L'extension limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette pour les bâtiments à usage d'habitation.
- Les annexes liées à un bâtiment à usage d'habitation existant peuvent être autorisées sous réserve que celles-ci n'occasionnent pas de risque de pollution de la nappe lors des travaux ou de son utilisation.
- Pour les activités artisanales, l'extension des bâtiments et leurs annexes limitées à 30 % de la surface hors œuvre nette.
- Le changement de destination des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, uniquement au profit de l'usage d'habitation, dans les volumes existants.

Les autorisations citées ci-dessus ne sont valables qu'une fois.

Dans le sous secteur Ucéco, sous conditions de respecter les principes du développement durable au travers d'un éco-lotissement qui devra être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant à la fois ses atouts et ses contraintes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 peut être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

3.2 - Voirie

Voir art DG8

Pour les voies à créer, la plate-forme sera de 6 m hors stationnement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (protection civile, ordures ménagères,...) puissent faire demi-tour.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Départemental. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Dans le sous secteur Ucéco, la desserte et les accès aux lots se feront conformément au plan de composition du futur éco-lotissement.

Les accès devront être aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique et leurs caractéristiques devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :
Défense contre l'incendie, sécurité, protection civile, ordures ménagères, brancardage.

Les accès indiqués sur le plan de composition du futur éco-lotissement devront être respectés et les bâtiments devront être adaptés à cette disposition.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Des mesures doivent être prises pour protéger le réseau de distribution public d'eau potable contre les risques de pollution et que lorsqu'il existe une autre alimentation (telle une ressource privée non autorisée par arrêté préfectoral), un double réseau intérieur doit être réalisé pour éviter une interconnexion avec le réseau public.

En zone Ucp :

La création et (ou) l'utilisation de puits privés est interdite.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Par référence à l'article 640 du Code civil, s'il existe, sur votre terrain, ou en bordure, un (ou plusieurs) fossé d'évacuation des eaux de pluie, de ruissellement ou de drainage, il vous est formellement interdit de le (de les) boucher ; vous devrez en assurer l'entretien pour une bonne évacuation permanente des eaux.

Le busage demeurera une exception et ne pourra s'effectuer qu'après visite et autorisation écrite de la Commission Municipale d'urbanisme et du Maire.

En Zone Ucéco :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.

b) Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions doivent s’implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 5 m comptée à partir de l’alignement.

6.2 – Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé sera imposé, suivant les croquis ci-dessous :

Toutefois, la réfection ou l’extension des constructions existantes comprises entre l’alignement et le recul imposé est autorisée, à condition qu’il n’y ait aucune gêne pour la visibilité et la sécurité.

Dans le sous secteur Ucéco les constructions devront être implantées conformément au plan de composition du futur éco-lotissement.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d’une limite sur laquelle le bâtiment n’est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

La réfection d’un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d’opérations d’ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s’appliquent qu’aux limites séparatives de l’unité foncière faisant l’objet de l’opération d’ensemble.

Les constructions peuvent s’implanter sur limite séparative s’il s’agit d’une construction n’excédant pas 4 m sur limite ou s’il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction et de ne pas excéder sa hauteur.

Dans le sous secteur Ucéco les constructions devront être implantées conformément au plan de composition du futur éco-lotissement.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR

Hauteur absolue

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 de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

Dans le sous secteur Ucéco la hauteur des constructions devront être conformes au plan de composition du futur éco-lotissement.

Les hauteurs des bâtiments sont considérées depuis le terrain naturel existant, avant travaux, dont l'altimétrie et le profil devront être clairement lisibles dans le dossier de permis de construire.

La hauteur des bâtiments sera limitée à R + 2 avec une hauteur de 9.00 m.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Insertion des constructions dans le paysage

111.1 - Rappel (article R421-2)

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

111.2 – Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

11.2 – Aspect des constructions

112.1 - Toitures

Les toitures seront à 2 pans. La pente sera comprise entre 30 et 40 %. Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

Des éléments de toiture terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

Dans le sous secteur Ucéco, les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec le plan de composition du projet de l'éco-lotissement et de respecter les principes du développement durable.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans les constructions projetées ou de choisir un matériau voisin l'aspect et la couleur.

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

112.2 - Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Les enduits de façades seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte, les caractères naturels et bâti du site, et pourra être accepté, notamment dans le sous secteur Ucéco sous réserve de respecter les principes du développement durable et après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.3 – Clôtures

L'aspect des clôtures, sur domaine public, devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou d'autorisation de clôture. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et on pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive,
- Soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre.

La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (mur plein le long de la RN, reconstruction des clôtures pleines existantes...)

Dans le sous secteur Ucéco, les clôtures devront être conformes au plan de composition et au règlement du futur éco-lotissement.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit pour toute occupation ou utilisation du sol :

12.1 – Pour les constructions à usage d’habitation

2 places par logement. En outre, les lotissements à usage d’habitation devront comporter des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d’une place pour 3 logements.

12.2 – Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d’activités :

Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager le nombre d’aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement sui font défaut, à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

Des plantations accompagneront le projet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d’occupation des sols des constructions autorisées en zone UC est limitée à :

- 0,20 pour les habitations isolées
- 0,40 pour les opérations d’ensemble.