

CHAPITRE 2•2 – ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zones urbaines immédiatement constructibles dont la vocation principale est l'habitat, mais qui restent ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux...) et aux activités artisanales non nuisantes.

La zone UC comporte deux sous secteurs :

- UCa correspondant aux espaces collinaires de la Combe au Colombier et à Chazaut, réservée à l'habitat pavillonnaire peu dense. Afin de maintenir ce tissu aéré, une surface minimale de terrain sera exigée.
- UCb correspondant au lotissement de Chantecaille présentant des particularités paysagères qu'il convient de préserver.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf dispositions contraires.

ARTICLE UC 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- les antennes de radiocommunication soumises à déclaration de travaux,
- l'ouverture de carrières.

De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat

ARTICLE UC 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les dispositions de l'article 1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone UC que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- les extensions mesurées des constructions à usage agricole sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,
- les entrepôts et entrepôts commerciaux* liés à une construction existante ou autorisée dans la zone,

Les constructions et les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve :

- que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone,
- qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti,
- dans le cas d'aménagement* ou d'extension* que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de leur présence.

ARTICLE UC 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer au moins à 5 m de recul par rapport à l'alignement actuel ou futur,
- un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur pour les terrains surplombant la voie publique
- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UC 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UC 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale de terrain excepté dans les secteurs UCa et UCb.

Règle générale :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface au moins égale à 1 200 m² par lot pour le secteur UCa et 1 500 m² par lot pour le secteur UCb.

Cas particuliers :

Des règles différentes peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'annexes*,
- pour les constructions à usage collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.

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

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées à :

- 8 m au moins de l'axe des voies communales et chemins ruraux avec un minimum de 5 m de l'emprise de la voirie,
- 12,50 m au moins de l'axe des voies départementales,
- 35 m au moins de l'axe la route nationale 82 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m au moins de l'axe la route nationale 82 pour les extensions des bâtiments agricoles existants.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
 - pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
 - pour les constructions à usage collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
 - pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE UC 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

1- Toute construction doit être à une distance de la limite séparative d'au moins 5 m.

2- Toutefois pour les bâtiments annexes :

- La construction peut être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.
- La construction en limite séparative est admise à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,5 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

Des adaptations aux règles de l'alinéa 2 peuvent être acceptées, pour les distances d'implantations des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives, compte tenu de la topographie du terrain, de sa configuration, de l'implantation du bâti existant... Dans ce cas, la hauteur en tout point du bâtiment, dans la bande comprise entre la limite et une parallèle à 3 m à cette dernière, ne pouvant excéder 3 m.

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

Règles générales :

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines privées,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage collectif*.

ARTICLE UC 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

ARTICLE UC 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document

En outre, pour le secteur UCb,

Afin d'assurer ou d'affirmer l'ambiance paysagère de ce lotissement, il est vivement conseillé, de ne pas clore les propriétés.

Néanmoins les clôtures suivantes peuvent être admises :

- *muret traditionnel en pierre appareillée ne pouvant excéder 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel*
- *muret en moellons rejointoyés recouvert d'un enduit proche de la teinte des pierres, ne pouvant excéder 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel*
- *haie végétale vive, doublée ou non d'un grillage placé à l'intérieur de la propriété, composée d'essence locale à feuillage caduc.*

ARTICLE UC 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UC 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées.

En outre, pour le secteur UCb,

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres¹ et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.

ARTICLE UC 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

¹ Il s'agit des arbres ayant un tronc d'un diamètre de 15 cm mesuré à 1 m du sol.