

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 3****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc****CARACTERE DE LA ZONE Uc**

La **zone Uc** est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel, les bâtiments d'élevage et les silos agricoles.
- 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Uc2,
- 1.3 Le stationnement de caravanes sur des parcelles non construites, quelle qu'en soit la durée,
- 1.4 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 1.5 Les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.6 Les parcs d'attraction ouverts au public,
- 1.7 Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.8 Les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété de plus de 4 lots constructibles par unité foncière.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement et les autres activités économiques soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, chaufferie, ...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

- 2.4** L'agrandissement ou la transformation des dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une dégradation de l'environnement, et une augmentation des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.5** Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.
- 2.6** Les équipements et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- 3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou bénéficier d'une servitude de passage.
- 3.1.2** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.3** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.1.4** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5** Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que le boulevard de l'Atlantique.
- 3.1.6** Pour les constructions en 2^{ème} front, la voie d'accès doit avoir une largeur de 4 m minimum pour la desserte d'un logement et 5 m pour deux logements et plus.

3.2 Voirie :

- 3.2.1** Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages que celles-ci supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes:
- largeur minimale d'emprise : 7 mètres pour les voies à double sens de circulation,
 - largeur minimale d'emprise : 5 mètres pour les voies à sens unique de circulation.
- 3.2.2** Les voies en impasse de plus de 75 m doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service de réputation et de sécurité de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3** Pour les voies en impasse desservant moins de quatre lots, la largeur d'emprise peut être réduite à 5,5 mètres.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise dans le respect des règles sanitaires.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable et conforme à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable et conforme à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau 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 doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, tranchées filtrantes, ...).

4.3 Électricités - Téléphone – Télédiffusion :

Lors de la demande d'autorisation de construire, il faudra prévoir :

- Les réseaux par câbles enterrés.
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 Réseau public d'assainissement réalisé :

Sans objet

5.2 Réseau public d'assainissement non encore réalisé :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 En agglomération, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies.

Hors zone urbanisée, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

RD 117, 13 et ER n° 26	: 75 m
RD 73, 87, 64, 95, 295, 72, 80	: 25 m
Autres voies	: 15 m

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile : la construction pourra être soit en limite de propriété soit à 3m.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- L'inconstructibilité de la bande des 75 m ne s'applique pas aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux extensions de constructions existantes.
- Lorsque la zone fait l'objet d'un projet urbain, la marge de recul est réduite à 35 m par rapport à l'axe de la RD 13 et de l'ER n°26, et à 25 m par rapport à l'axe de la RD 117.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Uc 6 :**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'est justifié une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 **Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie au 6.1 :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

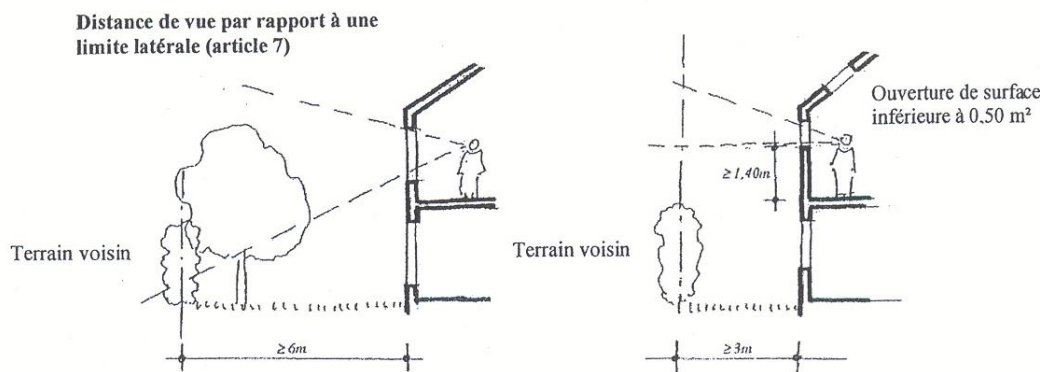
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

-Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,6 mètres à l'adossement.

-Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont la hauteur du mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 Distance de vue :

Dans tous les cas, pour respecter l'intimité des parcelles voisines, les ouvertures des pièces situées en étage devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives (mesuré perpendiculairement au plan de l'ouverture). Seules les petites ouvertures (de surface inférieure à 0,50 m²) situées à plus de 1,40 mètres du plancher des pièces correspondantes, pourront être acceptées.



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

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 6m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation s'il existe des vues réciproques directes entre les bâtiments.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 12 mètres à l'égout des toitures pour les équipements à vocation de service public et d'intérêt général,
 - 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé, pour les autres constructions.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur implantation par rapport aux constructions environnantes,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum) ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi ronde en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant avec une pente de toiture de 45° maximum.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Dans le cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.2.4 Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet architectural innovant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour les éléments de liaison.

11.2.5 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

11.3.1 En façade sur rue et sur la marge de recul, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Un muret de pierre ou enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou de plastique, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Un grillage ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.3.2 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive,
- Une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- Des lisses de bois doublées ou non d'une haie vive.

Les haies et les talus existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.3.3 En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, en béton, en plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m. L'usage du béton moulé est strictement limité à une hauteur de 0,40 m.
- Une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de claustra, de brande et dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
- Une haie vive.

11.3.4 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4 Annexes :

- 11.4.1** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.
- 11.4.2** Les vérandas et les piscines couvertes ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.
- 11.4.3** Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être constituées d'un bardage en bois traité et les toitures pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.
- 11.4.4** Au delà d'une superficie supérieure à 20 m², les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.
- 11.4.5** Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.5 Architecture :

Les constructions neuves et les rénovations devront s'inspirer du hameau dans lequel elles se situent et s'harmoniser avec l'architecture régionale.

En construction neuve, les enduits seront réalisés dans des tons en harmonie avec le secteur où ils se situent.

En rénovation, la pierre sera rejointoyée partout où cela sera possible.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement dont un parking non clos en bordure de la voie.
Il est précisé que les changements d'affectation de garage en logement ne pourront être admis que si des places de stationnement équivalentes sont recrées.

12.2 Construction à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

Au-dessous de 150 m² : - pas de place de stationnement

Au-dessus de 150 m² : - 1 place par fraction de 20m² pour les établissements comportant des surfaces de vente alimentaire ;

- 1 place par fraction de 50m² pour les autres établissements.

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 Établissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre,
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle,
Hôtels-restaurants	: La norme la plus contraignante est retenue,
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits,
Salles de réunion, de sports, de spectacle	: 1 place pour 2 personnes,
Établissements d'enseignement	: 1 place pour 80 m ² de surface de plancher

12.6 Modalités d'application :

- 12.6.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- 12.6.2** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.6.3** Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1** Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 pour les constructions neuves à usage d'habitation.
- 14.2** En cas d'extension d'habitation ou de construction d'annexe, le COS est porté à 0,30.
- 14.3** Il est fixé à 0,30 pour les extensions et implantations commerciales ou artisanales.