

CHAPITRE 3 : ZONE UC

Caractère de la zone

A l'écart des zones d'habitation, la zone UC a pour vocation de permettre l'exercice d'activités de loisirs spécifiques, ainsi que les équipements d'accueil du public correspondant à la fréquentation générée par ces activités (restauration notamment...)

Elle comprend les secteurs :

- UCa, à vocation d'accueil d'activités de sports mécaniques,
- UCb à vocation d'accueil d'activités de sports équestres,

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article UC2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.3 La création et l'extension d'étangs.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs spécifiques :
- en secteur UCa:
 - . occupations et utilisations du sols liées aux activités de sport mécanique
 - . hôtel, restaurant
 - en secteur UCb:
 - . occupations et utilisations du sols liées aux activités de sport équestre
 - . hôtel, restaurant
- 2.2 Les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements et compatibles avec le caractère de loisir de la zone.
- 2.3 UN seul logement de fonction par unité foncière, à condition
- a. qu'il soit exclusivement destiné au logement de personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements;
 - b. qu'il soit intégré aux bâtiments d'activités et que l'ensemble présente une unité d'aspect.
 - c. que la Surface Hors Oeuvre Nette consacrée à ce logement n'excède jamais un tiers de la Surface Hors Oeuvre Brute totale sur le terrain, dans la limite de 150 mètres carrés de S.H.O.N. affectée à l'habitat.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités visées aux paragraphes précédents.
- 2.5 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, et doivent respecter les dispositions du paragraphe UC 11.4.
- 2.7 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie :
 - 3.2.1 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.
 - 3.2.2 En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

UC 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UC 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 8 pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25 mètres de l'axe de la RD 8 pour les autres types de constructions ;
- 4 mètres de l'alignement de toute autre voie.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UC 9 : Emprise au sol

Néant.

UC 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel .

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

UC 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les enseignes des bâtiments sont soumises à autorisation et doivent présenter un aspect compatible avec le caractère rural du village, le site et les paysages, tant au niveau des dimensions que des couleurs et matériaux employés.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les façades doivent être revêtues de bois sur au moins 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures côté rue :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie sans mur-bahut, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres de hauteur. Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

UC 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant