ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Les règles prévues dans cette zone ont pour objectif de conserver le caractère des hameaux existants et permettre l'implantation éventuelle de petits commerces, établissements touristiques, bureaux, auberges rurales ou gîtes d'étapes et ateliers à usage artisanal sans nuisances pour l'habitat, ainsi que de permettre la rénovation et la ré affectation des bâtiments intéressants du point de vue patrimonial.

Dans la zone UC, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 131-1 du code forestier.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'ensemble des constructions correspondant au caractère de la commune de SIXT-FER-A-CHEVAL, plus particulièrement les constructions à usage d'habitation, les établissements touristiques, les gîtes ruraux et auberges rurales, les services et bureaux, et éventuellement, l'artisanat non nuisant pour l'habitat.

3 Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

L'agrandissement ou la transformation des établissements dont la création n'est pas prévue dans cette zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier, que les viabilités soient satisfaisantes, que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence, et que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 5 à 10 et 14 de la zone.

Tout ancien bâtiment désaffecté dont le caractère architectural justifie la conservation peut être réaménagé dans la mesure où :

- la réaffectation ne porte pas atteinte à la destination de la zone, cette condition étant à apprécier, notamment au regard du nombre de logements à créer ;
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
- l'assainissement ne porte pas atteinte aux règles de salubrité définies par les Règlements en vigueur ;
- la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

2 Interdictions :

Les installations et travaux divers suivants sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- les garages collectifs de caravanes;
- l'installation de caravanes isolées;
- les dépôts de véhicules;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2,00 mètres de hauteur);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, ou présentant des nuisances pour l'habitat;

- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles
- les entrepôts commerciaux.

Sont en outre interdits les campings et caravanings et les parcs d'attraction ouverts au public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

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.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m;
- les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les compteurs d'eau devront être installés à l'entrée de la propriété dans un coffret isotherme.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés et ne se rejettera pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales. En l'absence de réseau public d'eaux pluviales, les puits perdus sont obligatoires, leur nombre et dimensions seront en rapport avec la surface et la nature du terrain ; ils seront aménagés sous contrôle des services compétents.
- Électricité et autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité. Le raccordement au réseau électrique et la création des réseaux basse tension se feront obligatoirement en souterrain. Les raccordements aux autres réseaux câblés devront également être enterrés.

Dans les lotissements, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction, les paraboles individuelles sont à éviter ou à intégrer par tout moyen adapté.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments peuvent être édifiés en limites des voies et places publiques de façon à favoriser un effet de rue. A défaut, les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales, et en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies départementales.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

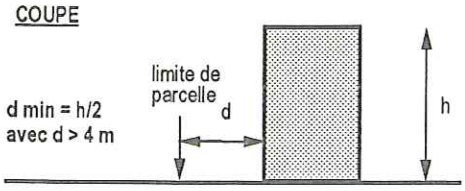
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 10 m et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.



distance à la limite au moins égale
à la moitié de la hauteur du bâtiment

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

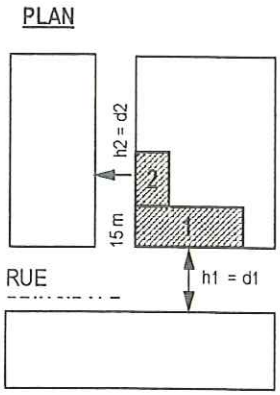
Sans objet.

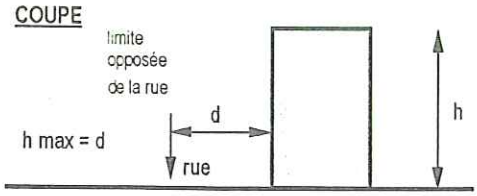
ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

En fonction de la largeur de la voie : la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire ou limite de voie privée).





hauteur du bâtiment au plus égale à
la distance à la limite opposée de la rue

Hauteur absolue :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant terrassement ne doit pas dépasser 15 mètres. Toutefois dans le cas de constructions mitoyennes, la hauteur pourra être équivalente à celle du bâtiment d'appui.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les annexes seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux environnants. Seul le fibrociment est interdit.

Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 40 et 60% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites.

Les toitures vitrées des vérandas sont interdites.

Les toitures à un pan ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives constituées exclusivement de feuillus, soit par des grilles, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en UC, en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions existantes à usage d'habitation :
  1 place de stationnement par logement créé
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
  1 place de stationnement par logement créé
- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les constructions à usage de commerce :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les établissements artisanaux :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration :
  une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les résidences de tourisme :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.

Les groupes de garage individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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 mètres du premier (article R 332-17 du Code de l'urbanisme), 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 et 5) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les essences à utiliser seront du type local, feuillu ou résineux.

Les espaces boisés figurés au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non limité.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.