

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROIFFIEUX- ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de moyenne densité correspondant aux extensions du bourg.

Zone multi-fonctionnelle à vocation d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'artisanat, autres que celles prévues à l'article UA 2,
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement.
- Le camping et le stationnement des caravanes*, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- Les carrières*.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'annexe *, à condition qu'elles présentent un aspect en harmonie avec la construction principale,

- d'artisanat, à condition d'être intégrées à une construction à usage d'habitation et de ne pas générer de nuisances sonores, visuelles ou olfactives pour le voisinage.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone : ils sont notamment autorisés pour réaliser des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Il sera fait application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe 2).
- Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune ou Département).
- Les accès des nouvelles constructions aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à créer un espace permettant l'arrêt d'un véhicule devant le portail dont les dimensions minimum doivent être de 5 m de profondeur, 6 m de large sur la rue et 4 m de large au portail.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : un dispositif d'infiltration ou un dispositif de rétention devra être réalisé : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Ces réseaux doivent être réalisés en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés en façade.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- par rapport à la RD 470 : avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement actuel ou futur,
- par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile : avec un retrait minimum de 4 m de l'alignement actuel ou futur. Toutefois :
- lorsque la construction accueille une activité, la façade commerciale peut être implantée à l'alignement des voies, s'il n'en résulte pas une gêne ou un risque pour la sécurité du trafic,
- les piscines enterrées peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 m de l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions peuvent ou non être implantées sur des limites séparatives, dans les conditions suivantes :

- Constructions pouvant être réalisées en limite de propriété :
- Bâtiments dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,5 mètres et dont la largeur de façade sur limite est inférieure à 7 mètres,
- Bâtiments mitoyens
- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie totale du terrain support.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas augmenter l'emprise existante.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

La reconstruction ou l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas cette règle est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collective.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
Deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de deux logements dans le cas d'opération d'habitat groupé ou collectif.
- Constructions à usage de commerce :
La surface affectée au stationnement doit être égale à 70 % de la surface hors ouvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'activités (hors commerce) :
La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors ouvre nette du bâtiment.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 50% de la surface du terrain de la construction doivent être végétalisés.

La reconstruction ou l'aménagement de bâtiments ne respectant pas cette règle est autorisée à condition de ne pas réduire la surface végétalisée existante.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé