

## CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE UC

### Caractère et vocation de la zone

La Zone UC est exclusivement une zone à vocation d'habitat et d'activités complémentaires non nuisantes. Cette zone marque la transition entre des zones urbanisables plus denses et les zones naturelles.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, et notamment :

**1.1** - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous. De plus, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

**1.2** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

**1.3** - les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

**1.4** - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- \* que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé;
- \* que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- \* que le projet ne conduise pas à une extension de plus de 150 m<sup>2</sup> de SHOB lorsqu'il ne consiste pas à

surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;

- \* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé.

NOTA : la limite des 150m<sup>2</sup> d'extension ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lorsque les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**1.5** - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, pylônes, ouvrages des réseaux publics de distribution et de transport d'énergie électrique, station d'épuration, etc., à condition de ne pas porter atteinte au site, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

**1.6** - Les affouillements et les exhaussements du sol qui sont liés aux travaux d'aménagement de la RD 939 et visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1** - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

#### *Constructions*

**2.2** - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

**2.3** - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

**2.4** - Les dépôts de déchets de toute nature.

**2.5** - Les constructions à usage d'habitations collectives.

#### *Lotissements*

**2.6** - Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

#### *Installations classées*

**2.7** - Les installations classées nouvelles.

#### *Carrières*

**2.8** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

*Installations et travaux divers*

**2.9** - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme qui ne sont pas liés à des travaux de construction.

**2.10** - Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

**2.11** - Les dépôts de ferraille

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**2.12** - Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.

**2.13** - Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil-home).

**Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

**ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE****ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Aucun nouvel accès ne peut être créé par les riverains le long de la RD 939.

**VOIRIE**

**3.5** - Les voies privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**3.6** - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

**3.7** - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière. Des dispositions complémentaires pourront être exigées en fonction du nombre de logements desservis.

**3.8** - Le long de la RD 939, les accès automobiles sont interdits.

**ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

**ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

**4.4** - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

*Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**Autres réseaux**

**4.7** - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications, doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

**4.8** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

**4.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

**4.10** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

**ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 500 m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.

**ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Toute construction doit être implantée avec un recul de 10 mètres compté de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

**6.2** - Pour les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...) des dispositions différentes peuvent être autorisées.

**ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

**7.2** - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

**ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

**ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de la surface totale du terrain.

**ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 mètres, soit pour les constructions à usage d'habitation R+1 niveau.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

**10.2** - pour les équipements de superstructure ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**10.3** - Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

**10.4** - Il est exclu du calcul des hauteurs maximales des constructions les éléments techniques tels que ceux liés à la production d'énergie renouvelable comme des capteurs solaires (soit + 1.5 m possible), dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 (aspect extérieur).

**ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1** - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**11.2** - Sont autorisées : les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires....). Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

#### **Architecture**

**11.3** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

#### **Toitures**

**11.4** - Les toitures doivent être réalisées en tuiles romane, canal ou tige de botte de tons mélangés (deux tons minimum), sauf prescriptions particulières. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 30 %. Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

#### **Matériaux**

**11.5** - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

**11.6** - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit en pierres de pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

**11.7** - Il pourra être dérogé aux dispositions de l'article 11.5 pour les constructions relevant d'un apport architectural significatif.

#### **Clôtures**

**11.8** - Tant en bordure des voies qu'entre deux propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire d'une hauteur limitée à 2 m (l'utilisation des essences locales est préconisée)
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera limitée à 2 m
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,8 m, surmonté ou non d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m.

#### **BATIMENTS ANNEXES**

**11.9** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins l'utilisation d'autres matériaux peut être admise dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement et des paysages bâtis et naturels avoisinants

#### **ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Les espaces libres de toute construction doivent être plantés et entretenus.

**Section 3 : Possibilités  
maximales d'occupation  
des sols**

#### **ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

#### **ARTICLE UC15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.**

**15.1** - Sans objet.