

## **ZONE UC avec secteurs UC1**

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

#### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- 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 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour l'habitat ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2 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.

Les 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 travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions,
- que les viabilités soient satisfaisantes et que le raccordement au réseau d'eau potable soit réalisé,
- que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence,
- 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 6 à 8, 10, 12 et 14 de la zone,
- que le caractère de la zone ne soit pas modifié.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels repérés sur le document graphique, et dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- l'assainissement est possible par le réseau public
- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur UC1, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

Les annexes non habitables sont autorisées, plus une piscine le cas échéant. Les annexes autorisées dans la zone devront comporter obligatoirement un débord de toiture de 0,50 m.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.  
Les eaux de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

### Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

### 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, sauf empêchement technique;
- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique;

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

Dans tous les cas les voies en impasse doivent 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.

En outre, un seul accès à la voie publique sera autorisé par tènement.

## **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.

### 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 carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle 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.

Rappel : dans le secteur UC1, aucune création de logement n'est admise tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles doivent être dissimulées 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 constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Pour les Routes Départementales 12, 190, 190 bis et 190 E et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

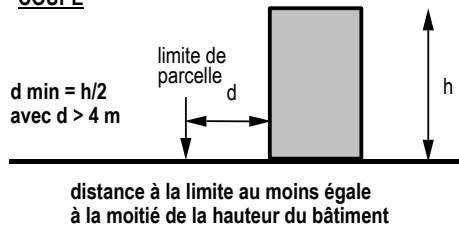
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### COUPE



Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **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 d'habitation non contiguës doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,30.

#### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

#### **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs 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'insertion de la construction dans 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.

Pour les constructions, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1.20 m.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit 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, agglomérés et briques creuses.

Sont également interdits les balcons et fermetures extérieures en métaux bruts.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les pignons doivent être recouverts de bardage bois ou aspect bois.

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

### Pour les habitations dont le caractère traditionnel est reconnu :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés et talochés fins.

Les bardages de bois apparents seront à lames verticales de teinte moyenne à sombre.

L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.

Les volets seront à battants ou à panneaux ou persiennes et peints dans les teintes harmonieuses. Les volets à lames sont autorisés.

La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.

Les escaliers, balcons et galeries seront couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes seront soit en ferronnerie, soit en bois.

### Pour les constructions neuves :

La polychromie d'un même bâtiment ne peut être réalisée qu'à l'aide de gris colorés.

Le bardage bois apparent sera de teinte moyenne à sombre.

### **Toitures**

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 70%, exception faite des annexes accolées et extensions qui pourront si nécessaire y déroger.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Le matériau de couverture sera de teinte brun-rouge ou grise.

Les panneaux solaires, croupes, jacobines et les vérandas sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Pour les piscines couvertes et les vérandas il sera admis des matériaux de couverture transparents. La pente de la couverture sera au minimum de 15%.

Les garages enterrés sont admis sous réserve de respecter le terrain naturel après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation et sous réserve d'être insérés dans le site.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait 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 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 à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement dont une couverte.
- pour l'habitat collectif financé avec un prêt aidé de l'Etat  
1 place par logement.
- pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant  
1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les autres constructions :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

En tout état de cause, pour les constructions soumises au CDEC, la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de plancher commerciale.

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte la différence de norme entre les deux affectations.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

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

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

#### **Préservation des arbres existants et obligation de planter**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Dans les lotissements de plus de 10 lots, 20% de la superficie des terrains seront aménagés en espaces verts communs et plantés.

Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage 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**

Sans objet.