

## **CHAPITRE 3**

### **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uc**

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

##### **ARTICLE Uc1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites dans la zone Uc les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination de bureau ;
- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts permanents de matériaux visibles de la voie publique ou de déchets ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions inférieures à 12 mètres de hauteur et dont la SHOB est inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>.

##### **ARTICLE Uc2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises sous conditions dans la zone Uc les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas aggraver les risques d'incendie, de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements, à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux.
- Les constructions et les extensions à destination de commerce, à condition que la SHON totale et finale ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et les constructions à destination d'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que la SHON totale et finale ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation, à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que celui-ci présente un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient inférieurs à 1 mètre et que leurs surfaces ne soient pas supérieures à 50 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles aient 20 places de stationnement maximum.
- Les châssis et les serres, à condition que leurs hauteurs soient inférieures à 2m50 et leurs surfaces à 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions pour les animaux à condition qu'elles soient réalisées à au moins 50 mètres de toute construction d'habitation.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE Uc3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### **3.1 Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, le ramassage des déchets de toutes natures ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'accès principal doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente montante sur l'emprise privée, garage éventuel compris, de moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de la voie (le trottoir est compris dans le calcul de la longueur de 5 mètres).

### **3.2 Voirie**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et des déchets de toute nature...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, en particulier aux véhicules de sécurité, de défense incendie, de protection civile et de ramassage des déchets de toutes natures lorsque l'accessibilité en fond d'impasse est nécessaire. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

## **ARTICLE Uc4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### **4.3 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

### **4.4 Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## **ARTICLE Uc5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE Uc6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être implantées dans un retrait compris entre 5 et 20 mètres.

Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut être autorisée pour les extensions des constructions existantes.

L'implantation en limite de voie ou d'emprise publique peut être rendue obligatoire si le projet remplace une construction existante elle-même implantée en limite.

Les annexes doivent être dans l'alignement ou en retrait des constructions existantes.

## **ARTICLE Uc7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Uc8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

## **ARTICLE Uc9 \_ EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE Uc10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout et au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîte du toit.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

## **ARTICLE Uc11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11-1. Généralités**

Le permis de construire ou la déclaration préalable peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions impératives si les constructions, par leur situation (par exemple zones strictes, d'intérêt paysager, etc.), leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11-2. Toitures**

- Une pente de toiture peut être imposée de façon à être en harmonie avec les toitures voisines.
- Les toitures, y compris celles des annexes visibles depuis l'espace public, doivent présenter deux ou plusieurs pentes, de préférence à 45° et, de toute façon, comprises entre 35 et 45°. Pour les annexes non visibles depuis l'espace public, les toitures auront une pente de 15° minimum.
- Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique.

- Les toits à 1 pente sont autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :
  - elles sont créées en surface limitée : 50 % de la surface au plan de la construction ;
  - elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.
- Les châssis en toitures et les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils ne font pas saillie.
- Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ...) peuvent être autorisées à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise tels que transformateurs, ni aux serres, ni aux abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 2m50, ni aux vérandas, ni aux extensions accolées à une construction sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible avec l'existant.

### 11-3. Matériaux de couverture interdits

- Les plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les plaques en matériaux de synthèse, fibrociment ou assimilé ondulées ou planes, visibles du domaine public.

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau et pour les serres ou vérandas, les couvertures ou bandes d'éclairage zénithal en PVC polyester ou autres matériaux translucides de synthèse (excepté pour les lanterneaux de désenfumage) visibles du domaine public.

- Les couvertures en bacs acier pré laqués de plus de 20 m<sup>2</sup>.
- Les tuiles écailles, mécaniques grand moule ou canal, sauf si ces dernières ont l'aspect de 18 tuiles au m<sup>2</sup> minimum ou s'il s'agit d'une extension d'une construction existante ou d'une construction annexe pour laquelle est autorisée la mise en harmonie avec les matériaux de toiture de l'habitation existante.
- Les éléments de couvertures complètes posées en losange, sauf s'il s'agit d'un remaniement.

#### 11- 4. Murs : revêtements et enduits interdits

- Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les bardages en matériau de synthèse, fibrociment ou assimilé, en plaques ondulées ou planes visibles du domaine public, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les enduits dits « plastiques » exécutés sur maçonnerie traditionnelle, les enduits à effet décoratif.
- Les teintes d’enduit blanc pur.

#### 11-5. Clôtures

Le permis de construire ou la déclaration préalable relatif aux clôtures peuvent être refusés ou n’être accordés que sous réserve de l’observation de prescriptions particulières si leur conception ou leur réalisation, par leur aspect ou dimensions peut porter atteinte au caractère ou à l’intérêt du paysage ou du bâti avoisinant.

De façon à s’insérer dans le paysage urbain, les clôtures et percements doivent être en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

##### À cet effet :

*Pour les clôtures sur voies :*

- les murs de maçonnerie traditionnels existants sont conservés ou reconstruits à l’identique.

*Pour les clôtures neuves, sont admis :*

- Les murs pleins traditionnels d’une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres constitués de pierres appareillées ou de matériau revêtu d’un enduit respectant les dispositions de l’article (cf. article Uc11- 4). Les murs pleins ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres. Au-delà, ils doivent être ajourés pour rompre l’uniformité (exemple: mur bahut évoqué ci-après).
- Les clôtures constituées d’un mur bahut de hauteur comprise entre 0m50 et 0m80 surmonté d’une grille ou d’un grillage rigide doublée ou non d’une haie naturelle (constituée d’espèces ou d’essences locales et variées), ou de lisses. L’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent s’harmoniser tant pour l’aspect, les matériaux et les couleurs avec les façades qu’elles accompagnent, et avec les façades et clôtures des constructions environnantes et des constructions voisines.

Sont interdits les panneaux ou plaques préfabriquées en béton plein ou ajouré.

*Pour les clôtures en limite séparative :*

- leur hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans certains cas, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin d’assurer une harmonisation avec les clôtures sur voie auxquelles elles se raccordent.

## **ARTICLE Uc12 \_ STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON dans la limite de 2 places par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, seule une place de stationnement par logement peut être exigée.

### **Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en acquérant dans un parc privé existant ou en construction situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces faisant défaut ;
- soit en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à destination de commerce : 1 place pour par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **ARTICLE Uc13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Toute parcelle construite ou terrain doit comporter 10 % d'espace arboré minimum.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau portant sur une surface de plancher hors œuvre nette de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 15 % de la surface est aménagé en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

## **ARTICLE Uc14 \_ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,3, sauf dans le cas suivant :

- le COS est porté à 0,5 pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.