

## Règlement de la zone UC actualisé dans le cadre de la révision simplifiée n°2 du P.L.U., de façon à intégrer le secteur UCg

### CHAPITRE II - ZONE UC

#### UC I : occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les bâtiments d'exploitation agricole à vocation d'élevage et relevant du régime des installations classées.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants, s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le milieu environnant, ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les établissements commerciaux de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les constructions et installations liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.
- 1.8. Dans le secteur UCa, toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles visées à l'article UC 2.4.
- 1.9. *Dans le secteur UCg, toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles visées à l'article UC 2.5.*

#### UC 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement.
- 2.2. La reconstruction à l'identique, dans un délai maximum de 2 ans, des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 13, est autorisée sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général

tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

**2.3.** L'aménagement de terrains de camping et de caravanage est autorisé dans la limite de 12 emplacements.

**2.4.** Dans le secteur UCa sont admis :

**2.4.1.** Les extensions des bâtiments agricoles existants.

**2.4.2.** Les installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.5.** *Dans le secteur UCg sont admis :*

**2.5.1.** *Les constructions, équipements et travaux liés aux activités du peloton spécialisé de la gendarmerie.*

**2.5.2.** *Les logements de fonction liés à l'activité ci-dessus, ainsi que leurs annexes.*

**2.5.3.** *Les installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

**2.5.4.** *Les aires de stationnement.*

**UC 3 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe UC 3.2.

**3.2. desserte par les voies publiques ou privées**

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

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne peuvent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

**3.2.4.** En outre, aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements au plus ;
- 7 mètres dans tous les autres cas.

**UC 4 : desserte par les reseaux publics d'eau, d'electricité et d'assainissement**

**4.1. eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**4.2. assainissement**

**4.2.1. Eaux usées** – Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence d'un réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

**4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, dont l'évacuation se fera par infiltration dans le sol au moyen d'un puits perdu. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**4.3. electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

**UC 5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**UC 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

**UC 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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.

**7.2.** Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :

- lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cour commune ; les dispositions de l'article UC 8 sont alors applicables ;

- au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, et si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et leur longueur sur limite 10 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs.
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ; toutefois, lorsque les dimensions du bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté sur la limite séparative sont inférieures aux dimensions servant de référence à l'alinéa précédent, le bâtiment à édifier qui lui sera adossé peut atteindre les dimensions servant de référence à l'alinéa précédent.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers de la longueur cumulée des limites séparatives.

**UC 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**UC 9 : emprise au sol des constructions**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.
- 9.2. L'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.  
Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, cette emprise est portée aux trois quarts de la superficie du terrain.

**UC 10 : hauteur maximum des constructions**

- 10.1. Le nombre de niveaux autorisés quel qu'en soit l'affectation est limité à trois, y compris les combles aménageables ; Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 0,60 mètres au dessus du niveau de la chaussée. La hauteur au faitage des constructions ne peut excéder 13 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2. Les équipements publics d'infrastructure, les éléments d'accompagnement architectural, *les antennes* et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article UC 10.1.

## **UC 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. clôtures :**

**11.2.1.** Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètres. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

**11.2.2.** Les clôtures séparatives de propriétés riveraines devront pas excéder 2 mètres.

**11.2.3.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

### **11.3. matériaux :**

**11.3.1.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

**11.3.2.** Revêtements de façade, teintes des ravalements extérieurs et tons de couverture des toitures doivent être choisis en harmonie avec le site.

**11.3.3.** Sur les murs pignons des constructions à usage d'activité orientés côté rue, toute surface verticale au-dessus de 3 mètres devra être traitée avec des matériaux ayant l'aspect de bardage bois.

### **11.4. remblais :**

Le niveau des remblais destinés à permettre l'accès au rez-de-chaussée ou à l'aménagement d'une terrasse extérieure ne devra pas être situé à plus de un mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

## **UC 12 : obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations dont une non close par logement à l'extérieur de la construction et selon les normes minimales définies en annexe jointe au présent règlement.

**12.2.** Dans le secteur UCg, les normes de stationnement applicables sont les suivantes :

- *logements : une place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de S.H.ON. créée ;*
- *bureaux/dépôts techniques : une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée.*

**12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**UC 13 : obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. Lorsque le terrain reçoit des bâtiments et des installations agricoles, il n'est pas exigé d'espaces plantés.

**UC 14 : coefficient d'occupation du sol**

Néant.