

CHAPITRE II - ZONE UC

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6. La réalisation de parties enterrées au sein des terrains soumis à des contraintes hydrauliques conformément aux secteurs délimités au plan de zonage.
- 1.7. La construction de bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation occupés par des tiers dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des installations d'élevage agricole, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 4 ans, nonobstant les dispositions des articles **UC 3** à **UC 13**, 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.
- 2.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2.5. Au sein des terrains soumis à des contraintes hydrauliques, conformément au plan de zonage, le niveau inférieur de toute construction doit se situer soit au minimum au niveau de la chaussée, soit au minimum à 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un traitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Toutefois, dans le cas de section de rue où les constructions sont établies à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions pourront être établies à cet alignement.
- 6.3. D'autres implantations, en cas de réalisation de voie nouvelle, peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.
- 6.4. *Dans le cas d'aménagement, réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants, ou reconstruction de bâtiments sinistrés autorisés au titre de l'article UA 2.1, l'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction de ces niveaux sont autorisés, nonobstant les dispositions de l'article UC 6.1 et 6.2..*

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :
 - la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 ;
 - toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 5 mètres et que leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur maximum autorisée est fixée à 6 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UC 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4. *Dans le cas d'aménagement, réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants, ou reconstruction de bâtiments sinistrés autorisés au titre de l'article UA 2.1, l'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction de ces niveaux sont autorisés, nonobstant les dispositions de l'article UC 7.1 et 7.2..*

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

9.3. L'emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations autres que l'habitation.

9.3. *Dans le cas d'aménagement, réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants, ou reconstruction de bâtiments sinistrés autorisés au titre de l'article UA 2.1., occupant une emprise au sol supérieure aux dispositions de l'article 9.1, l'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction de ces niveaux sont autorisés.*

UC 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles **et les sous-sols**.
A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX.

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à **12 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel.

Toutefois, dans le cas d'aménagement, réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants, ou de reconstruction de bâtiments sinistrés autorisés au titre de l'article UA 2.1., comprenant un nombre de niveaux ou une hauteur au faitage supérieurs, l'aménagement, la réhabilitation, ou la reconstruction de ces niveaux sont autorisés.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements d'infrastructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures pour ces constructions ne pourra pas être inférieure à 40°.

Des toitures de forme différente sont admises dans les cas suivants :

- pour la réalisation de toiture à la "Mansart" ;
- en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale d'une toiture de pente supérieure à 40°.

Pour les autres types de construction, la pente de toiture est libre

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille, grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

Ces clôtures ne devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

UC 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher 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 et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes 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

13.1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire

de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

- 13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier.
- 13.3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable est de 0.4.

Toutefois, ce COS n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UC 2.1.