



## **ZONE UC**

*(Ce préambule n'a pas de valeur normative)*

C'est une zone de faible dimension, bâtie de manière peu dense.  
Elle n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

La zone UC est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, annexé au présent P.L.U.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier, industriel et les entrepôts commerciaux.
- 2 - Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis

- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage
- à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'édification d'ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14.

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

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.  
Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - 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.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

##### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

#### **ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m<sup>2</sup>.

2 - Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, leurs annexes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres. Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 6 mètres.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres sous sablière ou au sommet de l'acrotère.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

##### 1- DISPOSITIONS GENERALES.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.

##### 2- DISPOSITIONS PARTICULIERES.

2.1 - Toitures : Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuiles canal ou similaire sauf si l'architecture réclame un autre matériau. La pente sera de 30 à 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de vérandas, aux abris de jardins et aux couvertures de piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

Sont admises :

- les toitures plates à condition qu'elles soient végétalisées

- l'installation

- ☒ de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle à sa pente, lorsque la toiture présente une pente apparente

- ☒ ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du présent article UC 11.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante. Des dispositions différentes pourront également être admises pour les constructions à usage d'activité.

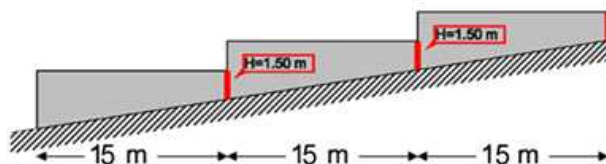
## 2.2- Clôtures :

+ La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

+ Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre. Ils devront être enduits.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



### *Calcul de la hauteur des murs de clôture – Hauteur sur limite séparative*

3 – Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif