



## **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 d'entrepôt.
- 2- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.

### **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.
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvert au public à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

### **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.

3 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

### **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

- Les dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation sont autorisés. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique, si les caractéristiques du terrain le permettent.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuel les doivent faire l'objet d'une étude particulière.

## 3 - EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être conservées sur le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

## 4 - ELECTRICITE – TELEPHONE ET ASSIMILES

- Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

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

Abrogé

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES 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 de l'autorisation d'urbanisme.

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**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions édifiées sur l'unité foncière,

tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des ornements (éléments de modénature et marquises) et des débords de toiture qui ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines. Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain.

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10% ;

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

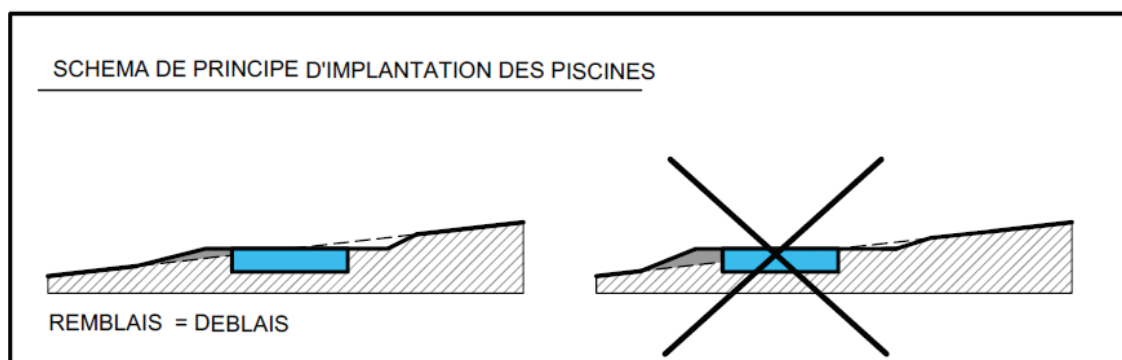
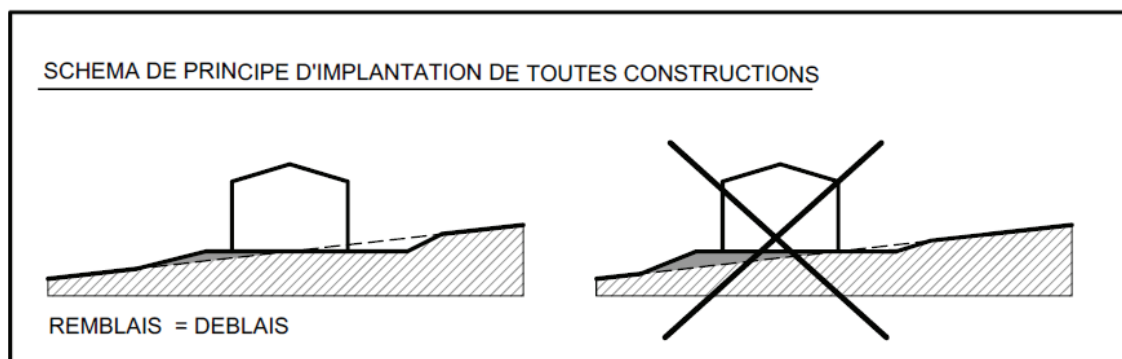
La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, par rapport au point le plus bas du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres sous sablière ou 6,5m 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.
- Les constructions seront implantées dans le respect de la topographie de façon à limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



#### **2- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

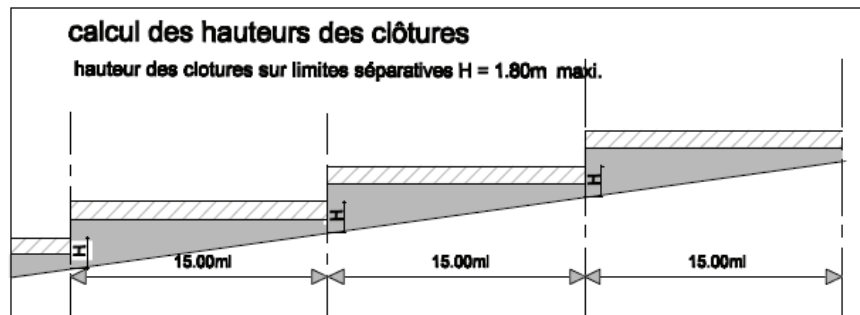
2.1 - Toitures : Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuiles canal ou similaire sauf si l'architecture réclame un autre matériau. La pente sera de 30 à 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de vérandas, aux abris de jardins et aux couvertures de piscines.

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 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 1 mètre. Ils devront être enduits.



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**

Abrogé

#### **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.