

## Dispositions applicables à la zone Uc

---

« Zone urbaine des hameaux pouvant être densifiés. (Extrait du rapport de présentation) ».

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### **1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- Dans l'ensemble de la zone Uc, sont interdits :

- Les commerces de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol

##### **1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone Uc, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination économique (espaces de vente) à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
- Les campings et les caravanings à la condition que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et avec la proximité d'habitation.
- Les habitations légères de loisir :
  - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
  - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
  - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
  - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisir doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
- Le changement de destination des locaux dans les bâtiments agricoles identifiés dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les bâtiments agricoles : à conditions que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
- Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
  - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Le stationnement temporaire des caravanes isolées sous condition d'un emplacement par îlot.
- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales et tertiaires à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### **3.1 Emprise au sol des constructions**

##### **3.1.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

##### **3.1.2 Dispositions particulières**

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### **3.2 Hauteur des constructions**

##### **3.2.1 Dispositions générales**

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

##### **3.2.2 Dispositions particulières**

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Pour les constructions à usage d'activités

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 8 m, cheminée et autres superstructures exclues. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

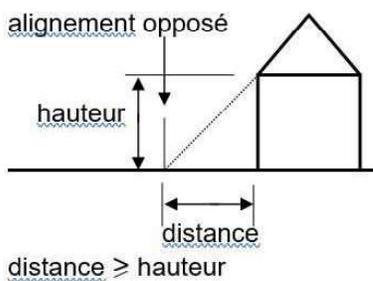
#### **3.3.1 Dispositions générales**

Les constructions devront être implantées selon les règles suivantes :

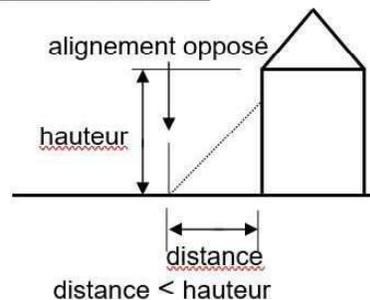
- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum.

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit  $d \geq h$ .

#### Implantations autorisées :



#### Implantations prosrites :



#### **3.3.2 Dispositions particulières**

#### Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

#### Cas des constructions en second rideaux

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :

- Lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- Ou, lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions à usage d'activités

- L'implantation des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **3.4.1 Dispositions générales**

Dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 8 m à l'égout du toit sur cette limite, ou en retrait.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit  $d \geq h/2$ , min 3m).

- Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

#### **3.4.2 Dispositions particulières**

##### Cas des annexes :

- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 4 mètres à l'égout du toit.

- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en retrait de la limite séparative. Dans ce cas la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit  $d \geq h/2$ , minimum 3 m).

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

##### Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

##### Les piscines :

Les bassins de piscine non couverte ou couverte doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

##### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

### **3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **3.5.1 Dispositions générales**

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit  $d \geq h/2$ , min 3m).
- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 2m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

### 3.5.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions à usage d'activités

- L'implantation des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### ▪ Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.

#### ▪ Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°)

- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.

#### *Autre type de toiture :*

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier...peut être autorisé.

Les toitures-terrasses ou toitures plates peuvent être autorisées dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé : Elles seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

#### ▪ Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.

- Les clôtures sur voirie : devront être constituées de murets (hauteur maxi 1,50 m), ou murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, PVC ou tout dispositif ajouré, grillage. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres.
- Les clôtures en limite séparative : doivent être constituées de murs, ou grillages doublés ou non d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- En limite de zones agricoles (A) ou naturelles (N) : doivent être constituées de clôtures végétales, grillages doublés d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.
- Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces
  - Les travaux de rénovation sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.
  - Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 0,60 m de hauteur par rapport au niveau du domaine public.
- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Une liste de végétaux est jointe en Annexe pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

**Rappel :** Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.

## Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Conditions de réalisation

- Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination ou suite à une augmentation du nombre de pièces habitables :  
Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

### 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Pour les constructions à usage de logement : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - Doit être adapté au type d'activité et sans nuisance ou risques pour le voisinage.

## III) Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

### Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Synthèse des dispositions de la zone Uc

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
<b>Habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de service</b>			

Artisanat et commerce de détail			X
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Restauration	X		
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacle			X
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public			X
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition		X	