

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE Uc

La zone Uc est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone comprend un **secteur Uca** au village du Temple et un **secteur Ucp** lequel qualifie les villages où existe une préoccupation patrimoniale.

Les habitants des constructions nouvelles doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété de plus de 4 lots constructibles par unité foncière.
- 1.2 Les lotissements, les opérations groupées et les opérations d'aménagement à usage d'activités.
- 1.3 Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, industriel.
- 1.4 Les dépôts.
- 1.5 Les installations classées non mentionnées à l'article Uc 2.
- 1.6 Le stationnement de caravanes sur des parcelles non construites, quelle qu'en soit la durée.
- 1.7 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.8 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.10 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété à condition que le nombre de lots constructibles par unité foncière ne dépasse pas 4 lots.
- 2.2** Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.3** Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
- a)** qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie, ...
- b)** que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.4** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement, et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** **Accès :**
- 3.1.1** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.2** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3** Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès que les voies suivantes :
- RD 95, RD 87, RD 64, RD 71.**
- Cependant, les accès groupés sont autorisés sur la RD 87.
- 3.2** **Voirie :**

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
Largeur minimale de chaussée : 5 m.
Largeur minimale de plateforme : 8 m.

3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :
-Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

prévue -La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être
lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Réseau public d'assainissement réalisé :

Sans objet.

5.2 Réseau public d'assainissement non encore réalisé :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies, et doit respecter, **hors agglomération**, un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 95, RD 87, RD 64, RD 71 : 25 m par rapport à l'axe.
- Autres voies : 10 m par rapport à l'axe.

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.3 L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

6.4 En secteur Uca :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 6 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques, et doit respecter un retrait maximum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Uc 6 :**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au

moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie au 6.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Toutefois au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.

- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

7.4 En secteur Uca :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ne pourra être implantée que dans une bande de 30 mètres comptée à partir de la marge de recul définie à l'article 6.4. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement
par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

De plus, en secteur Ucp :

- Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière.
- La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simple reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.
- Pour assurer l'intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti du secteur, les droits à construire définis par les articles du présent règlement pourront ne pas être utilisés à leur maximum.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve :
 - De l'observation de prescriptions spéciales sur les constructions prévues par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.
 - Qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Toitures :

- 11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasse sont autorisés à titre exceptionnel pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.2.4 **De plus en secteur Ucp**, la hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

11.3 Clôtures :

11.3.1 En façade sur rue et sur la marge de recul les clôtures pourront être minérales et opaques avec une hauteur limitée à 1 mètre.
Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètres.
L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

11.3.2 En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, béton ou plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.
- Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
- Un mur (parpaings enduits ou pierre) dont la hauteur est limitée à 1,80m.

11.3.3 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

démolition,
Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération ... sont interdites.

11.3.5 **De plus en secteur Ucp**, les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

11.4 Annexes :

- 11.4.1** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.
- 11.4.2** Les annexes édifiées dans la bande des 20 m définie à l'article Uc 7 doivent être accolées à la construction principale.
- 11.4.3** Les vérandas, les piscines couvertes ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.
- 11.4.4** Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² devront avoir un aspect bardage en bois traité peint.
- 11.4.5** **En Ucp**, les annexes devront être d'aspect et de couleur similaire à la construction principale, ou en bardage bois.

11.5 Architecture :

Les constructions neuves et les rénovations devront s'inspirer du hameau dans lequel elles se situent.

Les percements seront réalisés en respectant les proportions régionales.

En construction neuve, les enduits seront réalisés dans des tons en harmonie avec le secteur où ils se situent.

En rénovation, la pierre sera rejointoyée partout où cela sera possible.

De plus en secteur Ucp :

- Les matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel : pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place : génoise, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée, ...

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m²,
y compris les accès, il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 Construction à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

12.3 Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : à partir de 150 m² et au-delà, 1 place par fraction de 20 m².

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de SHON.

12.5 Établissements divers :

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle.

12.6 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

12.7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle
auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.