

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE Uc

## Caractère de la zone

La zone Uc regroupe les extensions de la ville ancienne, quartiers moins denses où pour l'essentiel les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Elle comprend de plus les hameaux récemment densifiés et qui sont desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et toutes les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

Mis à jour suite à  
modification n°2  
approuvée le 29/07/2008

On distingue un secteur Uce plus spécifiquement réservé aux équipements, commerces, services et artisanat.

## Article Uc.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

### Dans les zones présentant un risque d'inondation :

- Les remblaiements,
- La création de sous-sol,

### Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet, les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations d'éoliennes

Mis à jour suite à  
modification n°3  
approuvée le 19/09/2009

Sont de plus interdites en Uce : les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées dans l'article Uc2.

## Article Uc.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

### Dans les zones présentant un risque d'inondation sont autorisées :

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déplacent pas les risques d'inondation,
- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

### En dehors du secteur Uce sont autorisées :

- Les établissements à vocation artisanale, ou de service sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

En Uce : La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité,

## Article Uc.3 : Accès et voirie

### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles, situées à l'arrière de la première est requise.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Le nombre d'accès sur la voie pourra être limité.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### II-VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Mis à jour suite à  
modification n°4  
approuvée le 01/06/2010

#### Article Uc.4 : Desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

#### III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

Mis à jour suite à  
modification n°4  
approuvée le 01/06/2010

#### Article Uc.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Sauf en Uce : Lorsque, le long d'une voie, les constructions respectent un alignement, alors les nouvelles constructions s'y conformeront. De plus, afin d'éviter tout stationnement ou manœuvre sur les voies lors de l'entrée et de la sortie des véhicules, les nouveaux porches ou portails seront implantés en retrait de l'alignement, à une distance de cet alignement au moins égale à 5m.

Ces dispositions ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas la distance prescrite ci-dessus.

Les dispositions de l'alinéa1 relatives à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas dans le cadre d'opérations d'ensembles ou de bâtiments publics



#### **Article Uc.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les prescriptions précédentes.

#### **Article Uc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

*Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.*

Sauf en Uce : La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

En Uce : La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux avec un minimum de 4m.

Sur l'ensemble de la zone : Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure. Elles s'appliquent sans préjudice des réglementations particulières concernant la sécurité et la salubrité publique.

#### **Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions**

En UCe : Néant.

le reste de la zone :

- Pour les parcelles recevant de l'habitat ou des services liés à des logements : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Pour les parcelles recevant d'autres types d'occupation : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni lors de l'aménagement de constructions existantes, ni à la réalisation de logements sociaux.

#### **Article Uc.10 : Hauteur des constructions**

Sauf en UCe :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11 m au faîtage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou à vocation collective (salle de sports, des fêtes, etc..)

En UCe : la hauteur totale des constructions restera inférieure à 11m.

Sur l'ensemble de la zone :

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Mis à jour suite à  
modification n°4  
approuvée le 01/06/2010

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Mis à jour suite à  
modification n°2  
approuvée le 29/07/2008  
et n°4 approuvée le  
01/06/2010

## Article Uc.11 : Aspect extérieur

### 1° Dispositions générales :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

#### Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°. Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

#### Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériau utilisé pour la toiture.

#### Constructions à usage d'activités et secteur UCe :

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades-arrière pauvres

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc...) avec celle-ci.

#### Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,



- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## 2° Dispositions supplémentaires

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune.

### Article Uc.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des logements existants.

### Article Uc.13 : Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies.

Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m<sup>2</sup> de parcelle.

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupes d'habitation :

- lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup>, il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus d'un hectare, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Ces espaces verts obligatoires ne comprennent pas les aires de stationnement et les bassins de recueil des eaux pluviales.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans le cadre de la réalisation de logements sociaux et de bâtiments publics.

*Rappel :*

*les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;*

*les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*

*la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

### Article Uc.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

Mis à jour suite à  
modification n°4  
approuvée le 01/06/2010