

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

## SECTION 0 CARACTÈRE DE LA ZONE UC

C'est une zone où prédomine la nature, de faible densité, elle est réservée à l'habitation à caractère individuel.

SECTEUR UCe: Ce secteur est réservé à l'implantation d'équipements scolaires, publics et sportifs.

SECTEUR UCh Ce secteur est réservé à l'habitation à caractère individuel. La hauteur des constructions y est limitée, afin de préserver la perspective, en contre-plongée, sur le Chef-Lieu.

SECTEUR UCa: Ce secteur est lié à de l'habitat ancien plus dense que l'habitat individuel.

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises:

- > Les habitations,
- > Les équipements publics
- > Les constructions d'intérêt général
- > Les bureaux et services
- > Les commerces de proximité
- > Les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme
- > Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

1.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- > Pour les bâtiments agricoles: les extensions d'exploitations existantes.
- > Pour les bâtiments industriels : les extensions d'établissements existants sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.
- > Pour les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement: seulement celles liées aux commerces de proximité.
- > Pour les entrepôts commerciaux : seulement ceux qui constituent les annexes liées à un commerce de proximité.

- > Les citernes nécessaires aux utilisations du sol admises seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes.
- > Commerces de proximité.

SECTEUR UCh idem UCi

SECTEUR UCe Les aires de jeux et de sports ouverts au public et les équipements publics ou sportifs.

SECTEUR UCa: Idem UCi

**ARTICLE UC2 :**                    **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**  
**INTERDITES**

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites:

- > Les entrepôts commerciaux
- > Les établissements artisanaux
- > Les établissements industriels
- > Les bâtiments agricoles sauf extension d'exploitations existantes
- > Les habitations légères de loisirs
- > Les terrains de camping et de caravanage
- > Les parcs résidentiels de loisirs
- > Les garages collectifs de caravanes
- > Les parcs d'attraction ouverts au public
- > Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- > Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et les murs de soutènement de plus de 2 m de haut.
- > L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTEUR UCe: Toute construction ou aménagement qui ne figurent pas à l'article 1 du secteur UCe

SECTEUR UCh : idem UC2

SECTEUR UCa: idem UC2

**SECTION 2 ARTICLE UC3**

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ACCÈS ET VOIRIE**

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage. Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique : en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une longueur d'au moins 5 m à du bord partir du bord de la chaussée de la voie ouverte à la circulation publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 3 %.

SECTEUR UC h : Idem UC3

SECTEUR UCe: Idem UC3

SECTEUR UCa : Idem UC3

**ARTICLE UC4:**                    **DESERTE PAR LES**  
**RESEAUX**

**4-1 EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

SECTEUR UCe : Idem UC4-1

SECTEUR UCh : Idem UC4-1

SECTEUR UCa: Idem UC4-1

**4-2 ASSAINISSEMENT**

**a) EAUX USEES**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et aux recommandations techniques prescrites dans l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome joint en annexe sanitaire au P.O.S. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

**b) EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public du collecteur d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

SECTEUR UCh : Idem UC4-2

SECTEUR UCe: Idem UC4-2

SECTEUR UCa: Idem UC4-2

#### **4-3 RESEAUX CÂBLES**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

SECTEUR UCh : Idem UC4-3

SECTEUR UCe: Idem UC4-3

SECTEUR UCa: Idem UC4-3

#### **ARTICLE UC5 :                    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout lot constructible doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>. Dans le cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

Le lot ne pourra recevoir qu'une seule construction à usage d'habitation.

Toutefois en ce qui concerne les secteurs dont l'assainissement ne peut être réalisé que par épandage, il est possible que cette superficie ne soit pas suffisante ; l'article 6 des dispositions générales rappelle le fondement des prescriptions qui s'imposent dans ce cas.

SECTEUR UCh : Idem UCS

SECTEUR UCe : Idem UCS

SECTEUR UCa: Idem UCS

#### **ARTICLE UC6:                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6-0 GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### **6-1 IMPLANTATION**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'emprise des voies publiques et des chemins ruraux.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies privées.

En bordure des routes départementales, les constructions respecteront un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'emprise de ces voies. Ce recul est ramené à 7 m en agglomération.

Dans les secteurs, en bordures de la Route Nationale 508, considérés comme urbanisés ou ayant fait l'objet d'une étude d'aménagement (La Croix Blanche, Les Malladières) au regard de l'application de l'article L il 1-1-4 du code de l'urbanisme (cf amendement Dupont, loi Bamier), le recul des constructions à usage d'habitation sera de 35m minimums par rapport à l'axe de cette voie. Pour les autres constructions, le recul sera de 25 minimums.

N'entrent pas en ligne de compte du présent article les ouvrages techniques tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abribus.

Les portails donnant accès aux véhicules doivent être implantés à 5 m de la limite des voies publiques et privées.

SECTEUR UCh : Idem UC6-1

SECTEUR UCe : Idem UC6-1

SECTEUR UCa : L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies. Ce recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

N'entrent pas en ligne de compte du présent article, les ouvrages techniques, tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abribus.

**ARTICLE UC7 :**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**  
**LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

**7-0 GENERALITES**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

SECTEUR UCh : Idem UC7

SECTEUR UCe : Idem UC7

SECTEUR UCa : Idem UC7

**7-1 IMPLANTATION**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Les constructions annexes doivent observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m au faitage et leur longueur inférieure à 10 m

SECTEUR UCh : Sans objet

SECTEUR UCe : Sans objet

SECTEUR UCa : Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

**ARTICLE UC8 :**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins qu'elles ne soient accolées, les habitations implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 m ; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

SECTEUR UCh : Idem UC8

SECTEUR UCe : Idem UC8

SECTEUR UCa : Il est possible de construire en ordre continu dans le cas où le projet de construction couvre plusieurs parcelles contiguës ou vient jouxter un bâtiment existant de hauteur voisine érigé en limite mitoyenne.

A moins qu'elles ne soient accolées, les habitations implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 6 m ; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE UC9**                    **EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

SECTEUR UCh : Idem UC9

SECTEUR UCe : N'est pas défini

SECTEUR UCa : Idem UC9

**ARTICLE UC 10 :**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10-1 HAUTEUR ABSOLUE**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m, sans qu'elle ne dépasse 6,5 m mesurés au-dessous de la sablière.

SECTEUR UCh : La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7,5 m, sans qu'elle ne dépasse 5 m mesurés au-dessous de la sablière.

SECTEUR UCe : La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics liés à l'éducation.

SECTEUR UCa : La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 1 m, sans qu'elle ne dépasse 8 m mesurés audessous de la sablière.

## **10-2 HAUTEUR RELATIVE (prospects)**

### **10-2-0 GENERALITES**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, non compris le chéneau, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

SECTEUR UCh : idem UC 10-2-0

SECTEUR UCa : idem UC 10-2-0

### **10-2-1 PAR RAPPORT AUX LIMITES DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES :**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points : dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

SECTEUR UCh : Idem UCIO-2-1

SECTEUR UCa : lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m.

### **10-2-2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

SECTEUR UCh : Idem UC 10-2-2

**SECTEUR UCa : Idem UC 10-2-2**

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11-0 GENERALITES**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande d'une autorisation d'urbanisme.

Afin de juger de l'impact de la construction dans le paysage, il sera demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan masse décrivant les aménagements extérieurs accompagnant la construction (plantations,

clôtures, courbes de niveau, coupe paysagère...)

- des documents graphiques (perspectives ou montages photos) mettant en scène la construction projetée dans son environnement et permettant d'en mesurer l'impact proche et éloigné dans le paysage.

SECTEUR UCh : Idem UCi 1-O

SECTEUR UCe : Idem UC il-O

SECTEUR UCa : Idem UC il-O

### **11-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

SECTEUR UCh : Idem UCi 1-1

SECTEUR UCa : Idem UC11-1

### **11-2 ASPECT DES FAÇADES**

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants et doit se référer au nuancier consultable en mairie.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

SECTEUR UCh : Idem UC 11-2

SECTEUR UCe : N'est pas défmi

SECTEUR UCa : Idem UC 11-2

### **11-3 ASPECT DES TOITURES**

Pour les constructions à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles), le débord de toiture ne sera pas inférieur à 0.80 m, non compris le chéneau.

Pour les constructions comportant un rez-de-chaussée plus combles, le débord de toiture ne sera pas inférieur à 1 m, non compris le chéneau.

Pour les constructions comportant un rez-de-chaussée et un étage, le débord de toiture ne sera pas inférieur à 1,20 m, non compris le chéneau.

La pente des toitures des constructions doit être celle de la majorité des pentes environnantes (généralement comprise entre 50 et 100 %).

Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile brune ou matériaux d'aspect similaire. Les toitures à un seul pan ou en terrasse sont autorisées pour les constructions annexes, accolées au bâtiment principal et ne comportant pas plus d'un niveau dans la limite de 20 % de l'emprise au sol construite.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un sens de faitage et un matériau de couverture pourront être imposés.

**SECTEUR UCh** : Idem UC 11-3

**SECTEUR UCe** : N'est pas défini.

**SECTEUR UCa** : **Idem UC11-3**

#### **11-4 ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 0,40 m audessus du terrain naturel de la propriété.

Le long de la R.N 508 et des routes départementales, des murs de 1 m de hauteur pourront être édifiés sur propriétés privées, surmontés d'abats-sons de 1 m maximum de hauteur.

**SECTEUR UCh** : **Idem UC11-4**

**SECTEUR UCe** : **N'est pas défini**

**SECTEUR UCa** : **Idem UC11-4**

#### **ARTICLE UC 12 :            STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction avec un minimum de 1 place de stationnement pour 50 m2 de SHON.

##### **12-1 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m2 de SHON avec un minimum de 2 places par logement. La moitié doit être aménagée en parking couvert.

##### **12-2 POUR LES HOTELS RESTAURANTS :**

1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

##### **12-3 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :**

**2 places de stationnement par tranche de 25 m2 de surface hors oeuvre nette.**

##### **12-4 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :**

Une aire de stationnement égale à la surface de vente.

**SECTEUR UCh** : Idem UC 12-1

**SECTEUR UCe** : Sera défini dans le cadre du programme d'équipements scolaires et sportifs.

SECTEUR UCa : Idem UC 12-1

**ARTICLE UC 13 :**                    **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige par 150 m2 de terrain disponible.

Les parkings seront plantés. Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour 4 places de stationnement.

Le terrain d'assiette d'un lotissement de plus de 4 lots ou permis unique valant division doit recevoir, sur au moins 5 % de sa surface, des espaces communs à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux. La moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

SECTEUR UCh : Idem UC13

SECTEUR UCa : Idem UC13

**SECTION 3**                                    **POSSIBILITÉS MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 :**                    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,18.

SECTEUR UCh : idem UC14

SECTEUR UCe : N'est pas défini

**SECTEUR UCa : idem UC14**

**ARTICLE UC 15 :**                    **DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION  
DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum *fixé* à l'article UC14 n'est pas autorisé.