

## CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

# UC

### Caractère de la zone :

- La zone UC est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines contemporaines, réalisées pour la plupart, depuis la seconde moitié du 20ème siècle, sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comprend divers secteurs :

- un secteur UCa (lieu dit les Pesquiers), correspondant aux extensions récentes de densité moyenne en continuité Ouest des zones UA et UB. Sur ce secteur marqué par un faible relief, les extensions sont généralement réalisées sous forme de lotissement;
- un secteur UCb correspondant aux extensions récentes de densité moyenne en continuité Est de la zone UB;
- un secteur UCc correspondant à un secteur d'urbanisation moins dense, marquant une transition progressive entre les secteurs urbanisés et le milieu forestier (secteur des Conques et de Sarrafont) ;
- un secteur UCd correspondant à un secteur d'urbanisation diffuse en milieu boisé et pour partie en assainissement individuel (secteur nord de Terre Rouge).

- La zone UC, sur les secteurs UCc et UCd est concernée par un risque Feu de Forêt d'aléa modéré. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les dispositions applicables relatives à l'Arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui est annexé au dossier de PLU.
- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone UC renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

### ARTICLE UC -1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;

- les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans les dits garages ;
- toute opération d'aménagement ou de construction dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UC-2 suivant.

## **ARTICLE UC-2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Est admis sous condition dans les francs bords inconstructibles :

- l'aménagement des bâtiments existants, à condition :
  - de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs,
  - et de ne pas créer de nouveau logement,
  - et de situer le niveau du premier plancher habitable à une cote supérieure à 0.80m par rapport au sol naturel;
- les constructions ou installations techniques nécessaires aux infrastructures ou aux aménagements publics de protection contre les crues.

## **ARTICLE UC-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

## **Voirie**

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

## **ARTICLE UC-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe ou dans un délai de deux ans à compter de sa réalisation, ce dernier ne pouvant recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition. Dans le cas contraire, le traitement et l'évacuation des eaux usées pourront être autorisés, après une étude d'aptitude des sols à l'assainissement, par des dispositifs individuels conformes aux normes en vigueur et au schéma directeur d'assainissement de la commune, sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article UC 5. Dans le cas où l'étude d'aptitude des sols ferait ressortir l'impossibilité de recourir aux filières dites normales, la constructibilité de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique à la parcelle, proposant une solution techniquement réglementaire soumise à accord du Maire.

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

#### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;

- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

### **Réseau de défense contre l'incendie**

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

### **Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz**

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

## **ARTICLE UC - 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Dans les secteurs en assainissement autonome, pour être constructible ou loti, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>.

Cette superficie minimale s'applique aux lots ou terrains issus d'opération d'ensemble telles que les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, les permis groupés.

Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension ou de reconstruction à l'identique dans un délai de 2 ans après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation de la présente révision.

## **ARTICLE UC - 6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### ▪ Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique autres que les routes départementales:

- en UCa et UCb : soit à l'alignement, soit à 2 m, à partir de l'alignement de la voie (hors passages piétonniers) ;
- en UCc : soit à l'alignement, soit à 2 m, soit à 4 m à partir de l'alignement de la voie (hors passages piétonniers) ;
- en UCd : au minimum à 4 m à compter de l'alignement de la voie.

- Règles particulières :
- non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC - 7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 1. Implantation en retrait :
- La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans jamais être inférieure à 4 m, hors éléments en saillie non fermés (débords de toiture, balcons, escaliers,...). Ceux-ci sont autorisés dans la limite maximum de 1 m de débord.
- Les piscines seront implantées à 1,90 m minimum des limites séparatives, sauf accord du voisin.

- 2. Implantation en limite séparative :

Des implantations en limites sont admises :

- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- lorsque l'accord du propriétaire voisin a été donné et ce dans une bande de constructibilité de 15 m maximum à partir de l'alignement de la voie ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 m au faitage en limite séparative.

- 3. Autres implantations :

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC - 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m prise au nu de la façade.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC – 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

En UCa et UCb le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 90% dans la bande de constructibilité principale (jusqu'à 15 m à partir de l'alignement de la voie), et de 50% dans la bande de constructibilité secondaire (au-delà de 15 m à partir de l'alignement de la voie).

En UCc et UCd, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 70% dans la bande de constructibilité principale (jusqu'à 15 m à partir de l'alignement de la voie), et de 30% dans la bande de constructibilité secondaire (au-delà de 15 m à partir de l'alignement de la voie).

---

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

---

En UCa, UCc et UCd la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

En UCb, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,50 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

---

## **ARTICLE UC – 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AM2NAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **Généralités**

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

- les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

### **Les enduits et revêtement de façade**

- La teinte des enduits devra être choisie à partir du nuancier de la commune.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) ;
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse).

### **Ouvertures en façade, appuis et éléments d'architecture**

- Concernant les constructions existantes :
- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction.
- Les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux.
- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine : proportion verticale (plus haute que large) et hauteurs de niveaux différenciés (plus hautes au RDC et plus petites au dernier niveau).
- Les ouvertures créées en rez-de-chaussée donnant sur la voie seront aussi hautes que possible.

- Les portails anciens cintrés, les portes cochères (anciennes entrées des remises agricoles) ainsi que les encadrements en pierre de taille appareillée seront conservés ou recréés aussi hauts que possible.
- Les portes et fenêtres des bâtiments anciens sont soulignées par des encadrements. Les encadrements de baies seront adaptés à la typologie du bâtiment. Ils seront de préférence réalisés au mortier de même nature et teinte que la façade. Un ton plus clair que l'enduit de façade peut être toléré.
- Les appuis de baies seront traités de la même façon que les encadrements, à l'exclusion de tout appui en béton brut, en saillie sur le nu de la façade.
- Les éléments d'architecture existants doivent être maintenus : modénatures, balcons d'origine, soubassement, corniches, bandeaux, encadrement moulurés ou sculptés, chaînes d'angle, génoises, etc.

### **Menuiseries et ferronneries**

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes dans le cas de bâtiments anciens.
- L'utilisation de matériaux naturels ou bruts est imposée.
- Les volets roulants posés à l'extérieur des façades sont interdits.
- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :
  - o pose au nu de la façade ;
  - o barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
  - o peinture de teinte foncée et mate en finition.

### **Toitures**

- La pente des toitures doit être inférieure à 33 %.
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée ;
- Les couvertures en tuile mécanique sont interdites ; Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites ;
- Les terrasses en partie haute des toitures sont interdites.
- Les terrasses en décaissé de toiture sont admises à condition de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.
- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

### **Clôtures**

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs bahuts entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale. Ces clôtures ne devront dépasser 2 mètres de hauteur, grillage compris.

Les clôtures en limite de séparation de propriétés seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur bahut l'ensemble doublé d'une haie vive et ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en

maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

## **ARTICLE UC - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé pour les habitations : deux places de stationnement par logement ;

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

## **ARTICLE UC-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### **Espaces libres :**

Il est imposé un minimum de :

- 20% d'espaces libres en zone UCa et UCb ;
- 40% d'espaces libres en zone UCc et UCd.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

### **Plantations :**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> ou par tranche de 3 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

## **ARTICLE UC-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 0,40 dans la zone UCc et 0,20 dans la zone UCd.

Le COS est non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.