

Règlement applicable à la zone UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique de construction et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comprend les secteurs

- **UCa**, correspondant aux secteurs urbanisés des Becs et des Mouettes;
- **UCb**, correspondant à diverses opérations d'ensemble caractérisées par des règles différentes d'implantation et de surface
- **UCc** correspondant au secteur du terre fort et au secteur des Becs et des Mouettes
- **UCI**, correspondant au secteur de sports et de loisirs du Terre Fort.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

Sont autorisés :

1.1.- En dehors du secteur UCa, et UCI, UCc :

- 1.1.1 Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'hôtellerie, de tourisme, de loisirs et de services
- 1.1.2 Les équipements publics
- 1.1.3 Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, en conséquence:
 - elles ne devront pas présenter des risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...)
 - elles ne seront pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...)
 - leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, seront compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- 1.1.4 Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

- 1.1.5 La reconstruction après sinistre des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, dans un délai de 2 ans et dans un volume identique à celui d'origine.
- 1.1.6 Les équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des divers réseaux.

1.2 - Dans le secteur UCa

Seul le maintien du bâti existant est autorisé. Aucune création de nouvelle surface construite (SHOB) n'est possible, à l'exception:

- des aménagements nécessaires à la remise aux normes de sécurité et à l'accessibilité en faveur des personnes à mobilité réduite
- des équipements techniques indispensables (machineries d'ascenseurs ...)
- de la fermeture des balcons ou préaux existants
- des équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des divers réseaux.
- des équipements collectifs
- de la création en rez de chaussée de surface réalisée dans l'emprise au sol existante
- de la reconstruction après sinistre des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, dans un délai de 2 ans et dans un volume identique à celui d'origine.

Les divisions de logements ou les changements d'affectation sont autorisés dans la limite du volume existant.

1.3 – Dans le secteur UCI

- 1.3.1 - Les constructions à usage de sport, de loisirs, culturel et éducatif.
- 1.3.2 - les équipements collectifs
- 1.3.3 - Les équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des divers réseaux.
- 1.3.4.- Les constructions à usage administratif
- 1.3.5 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone.
- 1.3.6 - Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

1.4 - Dans le secteur UCc :

- 1.4.1 - Les constructions à usage de commerce, de bureau et de services.
- 1.4.2 - les équipements collectifs
- 1.4.3 - Les équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des divers réseaux.
- 1.4.4 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone.
- 1.4.5 - Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE UC 2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Sont interdits :

2.1 - En dehors des secteurs UCa, UCc et UCI

2.1.1 - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2.1.2. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

2.1.3 - L'ouverture de carrière ou de gravière,

2.1.4 - La création de terrain de camping-caravanage et l'extension des terrains de camping-caravanage existants.

2.1.5 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée

2.1.6 - Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante.

2.1.7 - L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages.

2.1.8 - Tous commerces et services autres que ceux installés dans des bâtiments ayant fait l'objet d'une autorisation de construire et autres que ceux s'installant dans le cadre des marchés forains autorisés.

2.2.- Dans le secteur UCa

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article UC.1.2

2.3 – Dans le secteur UCI

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article UC.1.3.

2.4 – Dans le secteur UCc :

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article UC.1.4.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

3.1- 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 fonds voisins.

3.2 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UC 12.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente, doit être placé à une distance minimale de 5.00 m de la limite d'emprise de la voie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies à créer tant publiques que privées doivent quant à leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

L'accès direct des constructions sur la R.D 38 bis est limité et réglementé dans les sections portées sur le plans annexé au présent règlement, notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Les accès collectifs sur cette R.D seront également limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

3.1.3 - Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2 – Eaux usées non domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 - Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation avec ou sans traitement des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 – Configuration

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

5.2 – Surfaces

5.2.1 - En dehors des secteurs UCa, UCc et UCl :

Dans le cas de construction à usage d'habitation, de lotissements, de divisions de terrains ou d'opération d'habitat groupé, un terrain pour être constructible doit présenter une surface minimum de 400m². cette surface s'applique par unité de logement hors voirie de desserte.

Les terrains d'une surface inférieure à 400m² non issus de divisions postérieures au 1^{er} Janvier 1990 ou n'ayant pas fait l'objet d'un certificat d'Urbanisme négatif en vertu de l'article L.111.5 du code de l'urbanisme pourront admettre la construction d'une habitation.

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de locatifs sociaux ni pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

5.2.2 – Dans les secteurs UCa, UCc et UCl

Il n'est pas fixé de dispositions particulières

5.3 – Largeur de façades

5.3.1 – En dehors du secteur UCa, UCc et UCl :

Dans le cas de division de terrain, les parcelles créées devront présenter une largeur de 14 m minimum au droit de la construction. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de groupes d'habitations ni pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

5.3.2 – Dans les secteurs UCa, UCc et UCl

Il n'est pas fixé de dispositions particulières

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1 - En bordure de la RD 38 bis :

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 35 m de l'axe de cette voie.

Toutefois, des implantations autres pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il ne dépasse pas l'alignement de la construction existante, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

6.2 - En bordure des autres voies :

6.2.1 - En dehors du secteur UCb et UCc

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées, sauf pour les garages, lorsque le projet de construction est situé dans un îlot déjà construit dont la majorité des habitations est implantée à une distance inférieure à 5m, celui-ci pourra être implanté à l'alignement de fait défini comme le recul moyen correspondant à l'implantation des constructions existantes.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

6.2.2 - Dans le secteur UCb

Le recul minimal est de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à l'exception des garages qui devront être situés à 5m minimum de l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées, sauf pour les garages, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte au minimum le même recul par rapport à l'alignement que la construction existante, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

6.2.3 – Dans le secteur UCc

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un recul minimal de 5.00m par rapport à l'alignement des voies publiques où de la bordure des voies privées prise comme alignement.
- Les constructions à usage de commerce pourront être édifiées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques existantes modifiées ou à créer.
- Dans la bande de retrait des 5.00 m par rapport à l'alignement, seules seront autorisées des constructions de conception architecturale conforme à l'article 11.2.1.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...).

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...).

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives : la hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur la limite séparative.

7.2.1 - En ce qui concerne la construction principale, dans les cas suivants :

- si, au droit d'une limite, sa hauteur est inférieure à 3,50 m et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15.00 m
- si, au droit d'une limite, la construction comporte un mur pignon, que sa hauteur est inférieure à 5,00 m au faîtage et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15.00 m.
- s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les limites le projet pourra jouxter cette construction.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique,
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans le cas de projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.2.2 - En ce qui concerne la construction annexe (construction indépendante, non intégrée à la construction principale), dans les cas suivants :

- si, au droit d'une limite, sa longueur, cumulée avec celle des annexes existantes, ne dépasse pas 7.00 m et sa hauteur 2.50 m à l'égout.
- si au droit d'une limite, la construction comporte un pignon, que la hauteur de celui-ci est inférieure à 3,50 m au faîtage et que sa longueur, cumulée avec celle des annexes existantes, ne dépasse pas 7.00 m
- s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les limites, le projet pourra jouxter cette construction.
- Si cette construction concerne la réalisation de garages liés à une copropriété existante dans la limite d'un garage par logement.

7.2.3 – Les abris de jardin dont les caractéristiques sont définies à l'article 11.2.4 devront être implantés à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

7.3 – Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées, sans que la distance par rapport aux limites séparatives puisse être inférieure à 2.00 m, lorsque le projet jouxte une construction de valeur et en état et qu'il ne dépasse pas l'alignement du bâti existant.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

7.5 - Dans toute la zone UC: Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3.00m du domaine forestier.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol

9.1 - En dehors du secteur UCa, UCb, UCc et UCl :

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain, Les constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m².

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

9.2 – Dans le secteur UCa

L'emprise au sol maximum est limitée à l'existant, sauf en cas de constructions rendues nécessaires par des remises aux normes de sécurité ou destinées à améliorer l'accessibilité en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...) ni pour les équipements collectifs.

9.3 – Dans les secteurs UCb, UCc et UCl :

Il n'est pas fixé de dispositions particulières.

ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles: l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

10.1 - Hauteur absolue

10.1.1 – En dehors des secteurs UCa, UCc et UCI

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère ne peut dépasser 6 m, et le nombre d'étages Rez de chaussée +1 étage.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies, etc., ne peut excéder 3.50 m à l'égout des toitures.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1.2 – Dans le secteur UCa

La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser les hauteurs existantes sauf dans le cas de remise aux normes de sécurité ou d'aménagements techniques indispensables.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1.3 – Dans le secteur UCc

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ne peut dépasser 7 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien ...)

10.1.4 – Dans le secteur UCI

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ne peut dépasser 12 m., et le nombre d'étages R +3

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien ...)

10.1.5 - Dispositions diverses

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

10.2 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante

10.2.1 - par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien ...)

10.2.2 - par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article UC 7, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien ...)

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions

11.1 - Expression architecturale

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc..à l'exception des abris de jardin décrits ci-dessous, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.
- Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - Aspect des constructions

11.2.1 - architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Dans le secteur UCc, dans la bande de retrait des 5.00m par rapport à l'alignement pourront être autorisées des constructions de type véranda avec ossature métallique, parois vitrées ou plastifiées et toitures blanches ou translucides.

11.2.2 - Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

11.2.2.1 – Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

11.2.2.2 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne). Les couvertures seront en tuiles canal ou romane ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Pour les autres constructions:

Il n'est pas fixé de normes, il est cependant rappelé que le projet doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.2.3 – Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

11.2.2.4 – Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

11.2.3 - Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.2.4 - Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 12 m² de surface hors oeuvre brute pourront être construits en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...). Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en bardeaux bitumineux.

11.2.5 – Antennes de télévision

une seule antenne de télévision sera autorisée par immeuble

11.3 - Cas des clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

11.3.1. - clôtures non végétales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites. Leur hauteur sera limitée à 1,20 m en façade, au droit de l'alignement, et en limites séparatives sur une longueur de 3 m minimum.

Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-grillage ne dépasse pas une hauteur de 1.50 m. Au delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 1.80 m.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie végétale.

11.3.2 - Clôtures végétales

On privilégiera la plantation d'essences locales dont une liste figure en annexe au présent règlement.

ARTICLE UC 12 - Stationnement

12.1 - 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 m² y compris les accès.

12.1.1 - Pour les constructions à usage d'habitation:

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans le cadre lotissements et de groupes d'habitations, 50% des places exigibles seront aménagés sous forme d'espaces communs sauf lorsque l'opération ne nécessite pas la réalisation de voirie interne.

12.1.2 - Dans le cas d'hôtel, de restaurant, d'hôtel-restaurant, de bar, crêperie et de tout autre commerce assimilé:

Il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 8 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

12.1.3 - Pour les constructions à usage commercial d'au moins 400 m² de surface de vente:

Il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.1.4 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied), et agréé

par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

13.2 - En cas de lotissements et de groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie du terrain pourra être imposée pour la réalisation d'espaces verts.

13.3 - Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3.00m du domaine forestier.

<p>Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol</p>
--

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 – En dehors des secteurs UCa, UCc et UCl :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.4

Le C.O.S. est majoré de 50% pour les constructions à usage commercial, artisanal ou hôtelier.

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour :

- 1 - les constructions ou aménagements à usage scolaire ou hospitalier.
- 2 - les constructions ou aménagements à usage sanitaire, sportif, socio-éducatif, destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique.
- 3 - les équipements d'infrastructure.

Petits terrains non issus de division d'une unité foncière depuis 10 ans : les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de C.O.S de 50% jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m² calculée conformément à l'article R123.22 du Code de l'Urbanisme.

14.2 – Dans le secteur UCa:

La Surface Hors Œuvre Nette actuelle ne doit pas être augmentée. Son dépassement pourra être autorisé dans la mesure où le projet est limité au volume actuel (fermeture de balcons ou de préaux existants, changement d'affectation ...)

14.3 – Dans le secteur UCc:

Le COS est fixé à 0.6.

14.4 – Dans le secteur UCl

Le COS n'est pas limité.

14.5 - Dans toute la zone UC et tous les secteurs de la zone UC :

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour :

- 1 les constructions ou aménagements à usage scolaire ou hospitalier.

- 2 les constructions ou aménagements à usage sanitaire, sportif, socio-éducatif, destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique.
- 3 les équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 - Dépassement du C.O.S.

Tout dépassement du C.O.S est interdit sauf dans le secteur UCa dans le respect de l'article UC 14.2. Ce dépassement n'est pas assujetti au paiement de taxe.