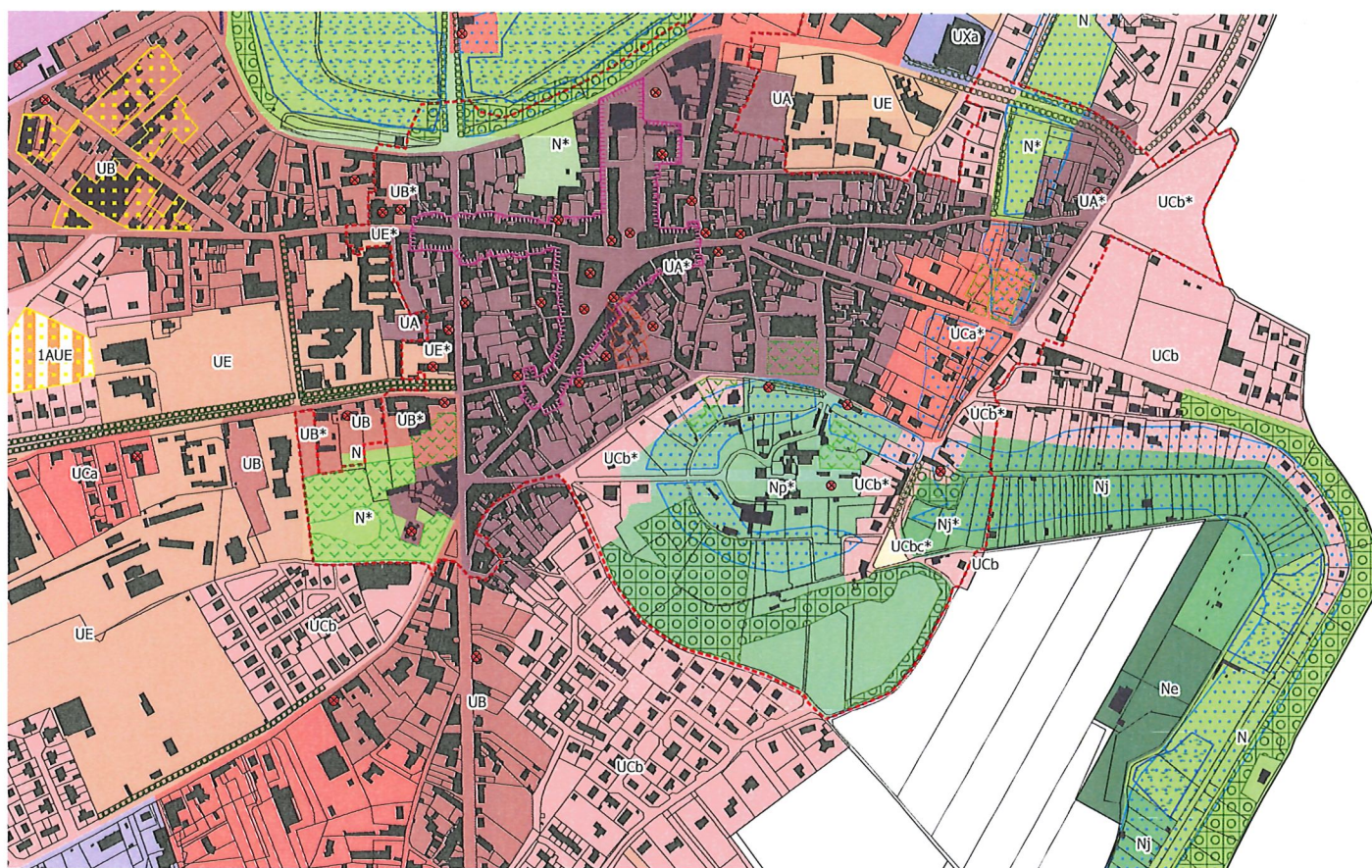




UC

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, quartiers à dominante d'habitat individuel

- UCa : Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, quartiers à dominante d'habitat individuel
- UCb : Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, quartiers à dominante d'habitat individuel présentant des hauteurs de constructions plus réduites
- UCbc : Zone urbaine à vocation d'accueil de camping-cars



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UC – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UCa / UCb	UCa / UCb	UCa / UCb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec le voisinage des habitations ;
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », « activités de service (accueil clientèle) », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Au sein du secteur UCbc, toute nouvelle construction est interdite.

UC – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Au sein des zones UCa et UCb : Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Au sein du secteur UCbc, seul le stationnement de caravanes et de camping-cars est autorisé.

UC – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UC – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique**
- 6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.**

UC – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UC – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UC – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UC – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Au sein du secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions s'élève à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur ne pourra excéder un RdC + 2 niveaux.

Au sein du secteur UCb :

La hauteur maximale des constructions s'élève à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UC – 4.3 Implantation des constructions

UC – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales	- L'implantation ne devra pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. - En cas de terrain profond : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale. Par ailleurs, il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones : **► Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

UC – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales	Implantation libre. Néanmoins : - Si un retrait est observé au regard d'une des limites latérales, alors le retrait devra être minimum de 2 m - En cas de terrain profond : les constructions devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite
------------------------------------	--



	séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

UC – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UC – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

UC – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

UC – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

UC – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UC – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UC – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

UC – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UC – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement**



Section 3 - Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UC – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UC – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux*