

## REGLEMENT DE LA ZONE UC

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit d'un espace urbain, à caractère d'habitat, construit en général en ordre discontinu, correspondant aux extensions pavillonnaires de CIVENS. Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement, présent en pièce n°3 du dossier de PLU pour le secteur « des Bouchets ».*

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UC 1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les entrepôts, les activités artisanales, commerciales et industrielles et les installations classées, sauf ceux prévus à l'article 2

#### ARTICLE UC 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- L'aménagement et l'extension des industries et des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes sont admis à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée et sous réserve d'une seule extension à partir de la date d'approbation de la révision n°1 du PLU et dans la limite de 15 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les entrepôts, les activités artisanales et commerciales ainsi que les autres installations classées sont autorisés à condition qu'ils correspondent à une activité compatible avec le caractère de la zone, qu'elles soient édifiées sur le même tènement et postérieurement à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans la zone UC située à « Charbonnel – Bellevue », les constructions à usage d'habitation, d'activités économiques, les équipements collectifs, ne sont autorisées qu'à la condition que le niveau de plancher soit situé à 60 cm au dessus du niveau du terrain naturel.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UC 3 ACCÈS et VOIRIE

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

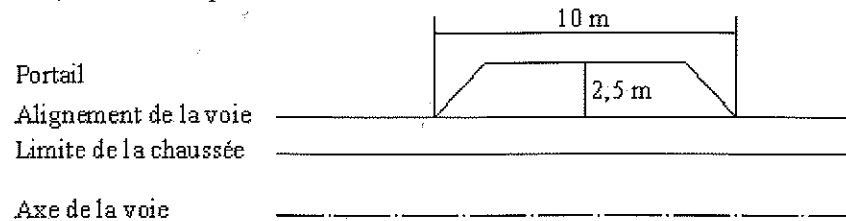
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d'agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Le long des routes départementales, le recul des portails est de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée.

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :



#### **ARTICLE UC 4 Desserte par les RÉSEAUX**

##### **- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **- ASSAINISSEMENT**

###### **\* Eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un dispositif de rétention des eaux pluviales doit être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet et des caractéristiques de la parcelle.

Puis, les eaux doivent :

- soit être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

##### **- RESEAUX SECS (électricité et télécommunications)**

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **- ECLAIRAGE PUBLIC**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 6    **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)****

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.,.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les constructions annexes pourront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'axe des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, ce qui peut aller jusqu'à autoriser une implantation à l'alignement dans certains cas.

L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des R.D. 10, 59, 113 et 107 (pour la partie Nord) pour les constructions
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 107 (pour la partie Sud) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions

- 35 mètres de l'axe de la R.D. 1082 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

*Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale existante*

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées précédemment et reportées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au delà de la limite d'emprise future du domaine public.

*Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales*

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

*Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales*

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui recommandé par les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

**ARTICLE UC 6    IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique,.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les constructions annexes pourront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'axe des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, ce qui peut aller jusqu'à autoriser une implantation à l'alignement dans certains cas.

L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des R.D. 10, 59, 113 et 107 (pour la partie Nord) pour les constructions
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 107 (pour la partie Sud) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions

- 35 mètres de l'axe de la R.D. 1082 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées précédemment et reportées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au delà de la limite d'emprise future du domaine public.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui recommandé par les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

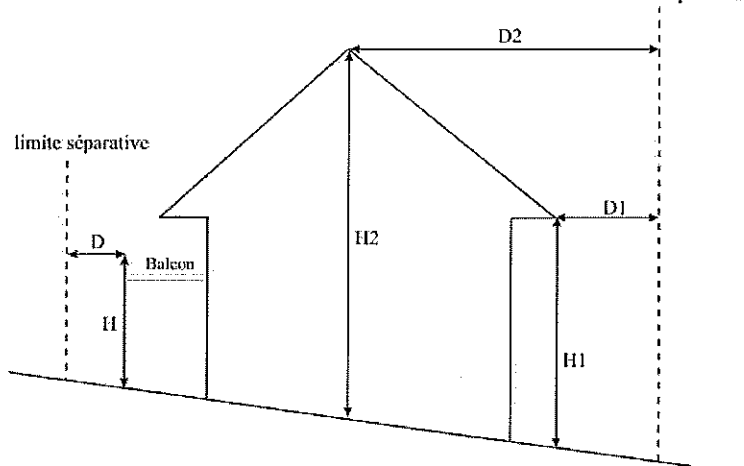
## **ARTICLE UC 7** IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative (*en respectant les conditions stipulées à l'article 10*).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines est libre par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UC 8** DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9** Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10** HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des équipements collectifs est limitée à 12 mètres.  
Pour les constructions annexes pouvant s'implanter à l'alignement de la voie, la hauteur sur l'alignement est limitée à 3 mètres pour des raisons de sécurité routière.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UC 11 ASPECT extérieur**

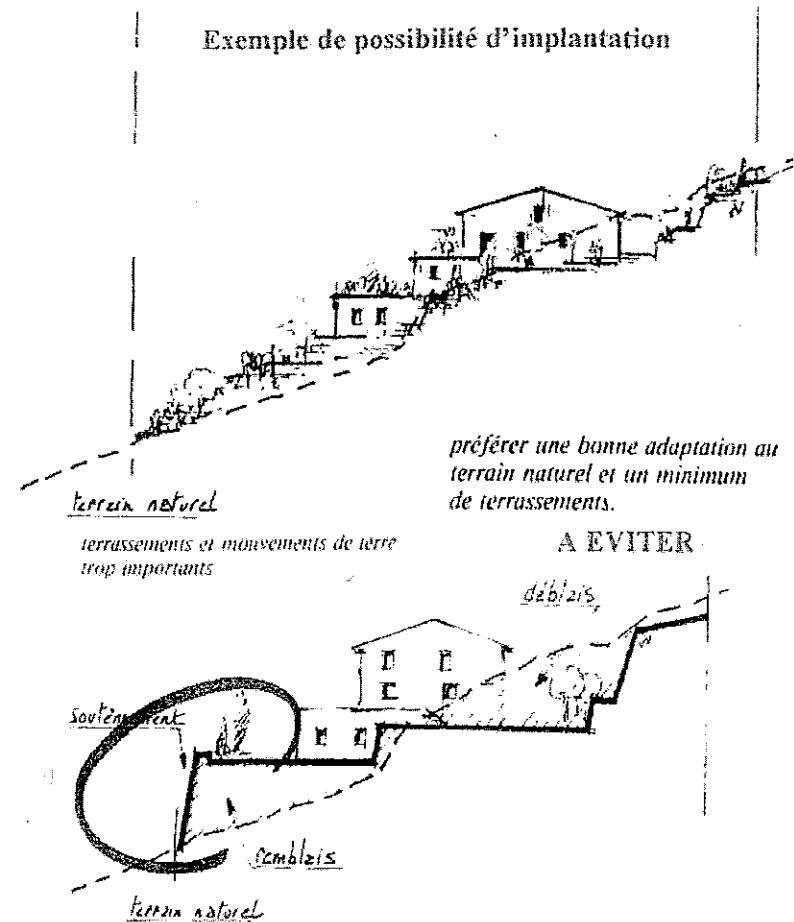
L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.



- Toitures

Les façades doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.  
Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes et dans la limite de 20 % de la SHOB existante.
- dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 50 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

#### - Façades

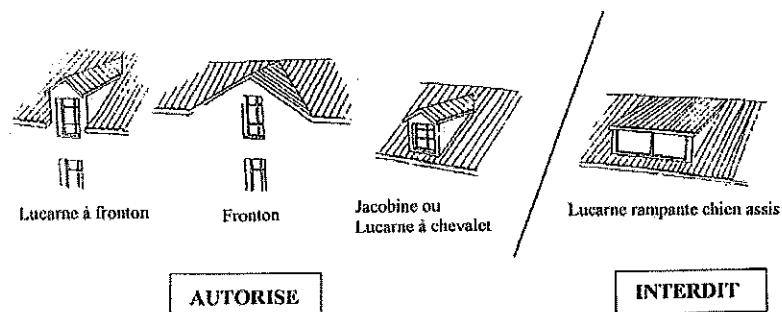
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens ; les blancs et les couleurs vives sont donc exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

#### - Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



#### - Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une barrière,
- soit par un mur surmonté d'une couverture ou d'un couronnement tuiles et d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol,
- soit par un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée le long d'une même voie.

Pour les clôtures sur limites séparatives, dans le cas où un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel avec un couronnement en matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile. Le muret sera enduit de couleur sable de pays.

#### - Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Les éléments végétaux remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7 devront être conservés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres : dans une opération de plus de 5 constructions à usage d'habitation, un espace libre commun égal à 10 % de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol**

### **ARTICLE UC 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.