

## **ZONE UC**

*La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.*

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.*

*Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal. Ils devront être sauvegardés afin d'en assurer la préservation. Tout travail de restauration sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

*La zone UC comprend un sous-secteur de type **UCN**, correspondant à la conservation des secteurs de jardins.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**1.1. Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans Objet

**1.3. Sur l'ensemble de la zone :**

**1.3.1** Les établissements, installations ou utilisations du sol 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.

**1.3.2** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

**1.3.3** Les mines et les carrières

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**2.1. Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**2.3. Sur l'ensemble de la zone :**

**2.3.1.** La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes.

**2.3.2** La construction de bâtiments en bordure de voies équipées lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone UC et aux secteurs contigus de type 1AU et 2AU.

**2.3.3.** La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

**2.3.4.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.3.5. Pour le secteur UCn : seuls sont autorisés :**

- l'extension des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) situées dans la zone UC et appartenant à la même unité foncière
- la construction de bâtiments annexes

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - Accès**

**3.1.1** 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.1.2** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

**3.1.3** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **3.2 - Voirie**

**3.2.1** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.2.2** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.2.3** Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2 - Assainissement :**

#### **4.2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

**4.3-** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

### **4.4 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

**Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas, notamment :**

- lors des divisions de terrain
- du changement de destination d'un bâtiment.
- **dans le cas d'un permis d'aménager, où les règles s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

<b>ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.</b>
---

**Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

**6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

**6.1.1. Les constructions** se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou/et** avec un retrait de **1 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

**6.1.2.** Les bâtiments annexes sont assujettis aux mêmes règles que la construction principale

**6.2- Autres emprises publiques (chemins piétonniers, venelle, espaces verts...) :**

**6.2.1. Les constructions** se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou/et** avec un retrait de **1 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

**6.2.2.** Les bâtiments annexes sont assujettis aux mêmes règles que la construction principale

**6.3- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

**6.3.1** Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.3.2** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

**6.3.3.** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie-avec un angle compris entre 30° et 150°, l'extension pourra, alors, être autorisée lorsqu'elle ne diminue pas la marge de recul mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à l'axe de la route.

#### **6.4- Réseaux divers**

En application du décret n°91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **6.5- Réseaux d'énergie électrique**

**6.5.1. Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

**6.5.2. Lignes futures** - Sans objet.

<b>ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

**Dans le cas d'un permis d'aménager, les dispositions qui suivent s'appliqueront pour chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

#### **7.1 - Par rapport aux limites séparatives :**

**7.1.1.** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

**7.1.3.** Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un mur.

#### **7.2 - Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la limite séparative avec un angle compris entre 30° et 150°, l'extension pourra, alors, être autorisée lorsqu'elle ne diminue pas la bande séparant le bâtiment de la limite séparative mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.2.1.-** La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas **3.50 m**.

**10.2.2.-** Il n'existe pas de hauteur maximale pour les constructions principales, la hauteur des constructions devra rester en harmonie avec celle des constructions voisines

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. **La tôle galvanisée non peinte est interdite.**

**11.3.** Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture et uniquement en limites séparatives et fond de parcelles.

**11.4. Dispositions particulières pour le secteur défini aux orientations d'aménagement:** Les clôtures devront s'implanter en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies. La nature et la hauteur de ces clôtures devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours.

**11.5.** La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**11.6.** D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**11.7.** Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, de restauration et d'extension du bâti ancien antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...) et devront restituer dans la mesure du possible les données d'origines.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**12.1.2.** Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité:  
- la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques.

**12.1.3.** Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

**12.1.4.** Dans le cas de construction neuve ou de changement de destination à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain de la propriété.

### **Dispositions particulières pour le secteur défini aux orientations d'aménagement:**

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie créée par l'emplacement réservé **n°32** chaque propriétaire d'un fond de parcelle désenclavé par la voie, devra réaliser sur le terrain de sa propriété au moins une place de stationnement.

### **12.2 – Modalités d'application :**

**12.2.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

**12.2.2** Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

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

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2.** Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales)

**13.3. Conditions particulières :**

**Pour les secteurs définis aux orientations d'aménagement:**

Chaque parcelle recevant une construction nouvelle à usage d'habitation devra comprendre au minimum **40%** d'espace libre dont **30%** d'espace vert (comprenant jardin d'agrément et potager).

**Cette disposition ne s'applique pas :**

- aux parcelles supportant des habitations liées aux activités (commerciales, services, équipements, activités artisanales...) présentes dans la zone.
- aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

**Il n'existe pas de disposition particulière pour le reste de la zone UC**

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

-----