

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UC

Qualification de la zone UC :

La zone UC correspond à l'agglomération moyennement dense qui s'est développée autour du centre ancien et des faubourgs.

ARTICLE UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et ceux mentionnés à l'article 2.
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les bâtiments à usage industriel ou agricole.
- toute construction nouvelle à moins de 15 mètres du haut des berges d'un cours à ciel ouvert.

ARTICLE UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour l'ensemble des zones UC sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7, R. 443-4 et R. 442-2b du Code de l'urbanisme, à l'exclusion des aires de stationnement et de gardiennage des caravanes.
 - les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 444-2, R 444-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - les parcs résidentiels de loisirs.
 - les installations et travaux divers ;
 - la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
 - l'implantation des relais de téléphonie mobile ;
 - les annexes non destinées à l'habitation (abri bois, abris piscines, abri jardin,...) sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de SHON, 5 mètres de longs et 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UC 3 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, soit au moins 3.50 mètres. Toutefois cette largeur minimale ne s'applique pas aux voies existantes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE UC 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article R 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdit.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Electricité et téléphone

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

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

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Des conditions différentes d'édification (implantation en limite ou à au moins 5 mètres) peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés.

Des conditions différentes (implantation en limite ou à au moins 5 mètres) peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux de restauration et de rénovation de bâtiments existants différemment implantés.

Toutefois en bordure de la RD 65 et hors de limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15m.

ARTICLE UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/2$).

2. Les bâtiments à usage d'annexes (abri bois, abris piscines, abri jardin,...) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 2,50 mètres, que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 15 m² de SHON, qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en sur chaque limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.

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

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

modifications

de la page 22

ARTICLE UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

1 - FORMES

a) **Toiture** : Les toitures auront une pente de 30 à 33%. Elles seront couvertes de tuile canal ou similaire. Les toits terrasses sont autorisés.

b) **Terrasses** : Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

c) Ouvertures :

1- **Rénovation d'existant** : les ouvertures auront une tendance verticale (plus haute que large), sauf pour les commerces. Les baies vitrées sont autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent dans l'ordonnement de baies anciennes. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées. L'obturation de baies anciennes présentant un intérêt architectural est interdite.

2- Constructions neuves :

2a) façades traditionnelles : se référer au chapitre existant (c1) ci-dessus

2b) façades contemporaines : autres types acceptés

2 - MATÉRIAUX

a) Façades

1- **Rénovation d'existant** : Les façades ou maçonneries de façades existantes en pierre de taille appareillée seront conservées.

Les façades ou maçonnerie en blocage seront enduites à base de chaux.

En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants, ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable et à la reconstruction du bâtiment, les enduits de façade sont obligatoires.

Les matériaux de placage sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

2- Constructions contemporaines :

Autres types acceptés

Les bardages sont acceptés

ARTICLE UC 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT

ARTICLE UC 10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8,50 mètres, à l'exception des bâtiments et des ouvrages techniques publics ou affectés à une activité de service public.

Un dépassement peut être admis dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

1. Formes

a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 30% à 33%,

b) **Terrasses** : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la 30% de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

c) **Ouvertures** : les ouvertures auront une tendance verticale mais les baies vitrées sont admises. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

2. Matériaux

a) **Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres de taille, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Modifications

de la page 23

a) Toitures

Sans objet (1^{ère} modification simplifiée du P.L.U. du 25/06/2010)

3 – COULEURS

De façon générale, elles devront respecter les teintes compatibles avec la typologie du bâti existant.

4 – CLÔTURES

Elles sont constituées d'un mur plein. Le traitement de leur revêtement sera effectué en harmonie avec les façades avoisinantes, dans le respect du style architectural local.

Sur les murs de clôture maçonnés l'enduit est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1.80 mètres.

5 – ANNEXES

Les annexes d'une surface hors œuvre nette maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2.50 m autorisée sont soumises aux règles édictées ci-dessus.

b) Toitures :

Sans objet (1^{ère} modification simplifiée du P.L.U. du 25/06/2010)

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.

5. Annexes

Les annexes d'une surface hors œuvre nette maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 m autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE UC12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée.

Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, de services, d'atelier.

Pour les restaurants et hôtel restaurant, il doit être aménagé au moins :

- 1 place de stationnement pour 1 chambre
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

- Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de SHON.

ARTICLE UC 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

ARTICLE UC 14 **Coefficient d'occupation des sols**

Le COS applicable à la zone UC est fixé à 0,30.