

CHAPITRE I : ZONE UC

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, aux services ou aux petites activités compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Elle comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques en termes d'emprise au sol et d'occupation du sol :

- * **UCa** : secteur dense, centre traditionnel actuel de l'agglomération ;
- * **UCb** : correspondant aux extensions proches du centre traditionnel de l'agglomération, ayant vocation à le renforcer.

Tout bâtiment du centre bourg principalement antérieur au 1er quart du XXème siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

La zone UC se trouve dans le périmètre de protection de l'Eglise et fait, par conséquent, partie du secteur des Bâtiments de France.

En zone UC, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

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

Sur l'ensemble de la zone :

1. La construction et l'occupation du sol de nature autres que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2.
2. 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.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Sur les secteurs UCa et UCb :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés.
2. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.

Dans ce cas 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, ...).

3. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
5. 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Sur le secteur UCa :

Les changements de destination et les constructions nouvelles sont interdits à moins de 100m de toute construction et installation agricole en activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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.

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.

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.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est conseillée.

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...).

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou autres.

En secteur UCa :

Les constructions se feront :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- soit avec un retrait maximum de 5 m dans la mesure où s'y substitue un mur de pierre inscrit dans l'alignement au domaine public ou privé.

En secteur UCb :

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait maximum de 5 m.

En tous secteurs UC :

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes.

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles alternatives

En tous secteurs UC :

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

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.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Par rapport aux limites séparatives :

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 mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

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 en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de 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 d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs UC :

La hauteur maximale des constructions est de $R + 1 + C$.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées dans le cas où les constructions s'inscrivent dans un projet urbain ou pour être en harmonie avec les hauteurs des constructions voisines.

Lorsqu'une construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée et/ou avec une tolérance de 10% de la hauteur totale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

► **CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Murs

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs en maçonnerie de brique, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Baies

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

Toitures

Souches de cheminée

Les souches de cheminées qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.

Lucarnes / Gerbières

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Forme

En tous secteurs UC :

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses autorisées en UCb ainsi qu'aux toitures des volumes secondaires et des bâtiments annexes dont les pentes pourront être comprises entre 30° et 45°.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle). Les couvertures en zinc ou en cuivre sont autorisées. Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses autorisées en UCb.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

En secteur UCa :

Les toitures terrasses sont interdites.

En secteur UCb :

Les toitures terrasses sont autorisées sur 25% maximum de l'emprise au sol totale de la construction (y compris extensions).

► **RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du **bâti ancien** 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 du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

Les souches existantes devront être conservées.

Extensions

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Baies et détails architecturaux

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

► **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les matériaux employés se référeront aux matériaux utilisés dans la construction traditionnelle du bourg. Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

► **CLOTURES**

En tous secteurs UC :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdites. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les murs de clôture en pierre existants ayant conservés leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

En secteur UCa :

Clôture en façade sur rue :

Elles seront obligatoirement constituées d'un mur de pierre naturelle éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

En secteurs UCb :

Clôture en façade sur rue :

Elles seront obligatoirement constituées d'un mur de clôture en pierre, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Clôture en bordure des espaces publics :

Les clôtures, facultatives, pourront être constituées par :

- un mur en pierre naturelle,
- une haie d'essences variées. Elle pourra être éventuellement doublée d'un grillage d'une en retrait de 0,80 m par rapport au domaine public.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt

des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

En secteur UCa :

Il n'est pas fixé de règle.

En secteurs UCb :

- Pour les constructions neuves collectives ou individuelles :
 - ⇒ On prévoira **1 place de stationnement** par 40m² de SHON entamée.
- Pour le stationnement à usage des commerces, services, activités ... :
 - ⇒ On prévoira **1 stationnement pour 40 m² de SHON entamée.**
- Pour les constructions existantes : il n'est pas fixé de règle.

Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

En tous secteurs UC :

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.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.

