

ZONE UC

La zone UC

- La **zone UC** correspond aux secteurs occupés par des constructions à usage d'habitat dense dont les gabarits collectifs sont régis par une hauteur plafond des bâtiments qui est devenue une donnée essentielle pour la gestion de la zone.
 - C'est la zone qui reconnaît les parties d'habitat les moins susceptibles d'évoluer.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements (en dehors de ceux autorisés à l'article UC2) :
 - ✗ de bâtiments à vocation industrielle,
 - ✗ d'installations nouvelles classées pour la protection de l'Environnement (ICPE), soumises au régime d'autorisation, sauf celle mentionnées en UC 2,
 - ✗ de bâtiments à vocation artisanales, commerciales et de bureaux ou services,
 - ✗ de bâtiments d'exploitation agricole,
 - ✗ d'entrepôts,

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

En matière de démolitions :

- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés .
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
 - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
 - conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme

SONT ADMIS :

1 – Les constructions et installations non interdites en UC1, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions générales), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 – Dans les conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- La modification ou l'extension des installations classées existantes nécessaires au chauffage des immeubles qu'à condition qu'elles induisent une diminution des nuisances ou des dangers que ces installations provoquent.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdites.

Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identiques en cas de sinistre de moins de cinq ans.

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

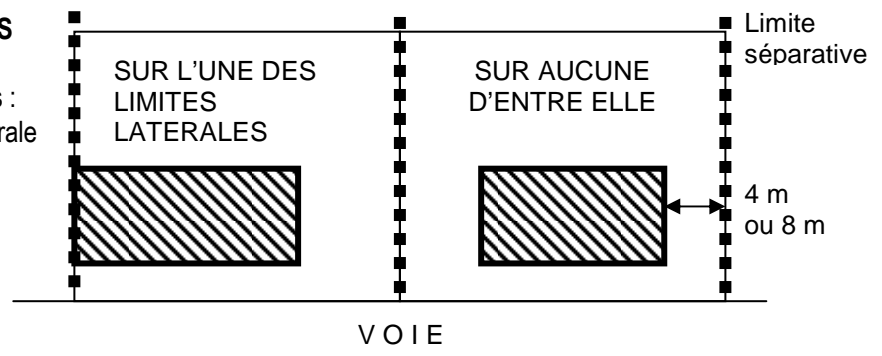
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 4 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 8 m de la limite séparatives si elles comportent des vues.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade et qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables.

Toutefois, la distance minimale entre tout point de constructions non contiguës et comportant des vues de pièces habitables sera au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

Cette emprise n'est également pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du présent règlement.

EXEMPTIONS :

- Cette emprise ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m².
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
- Au cas où le bâtiment projeté présente une façade sur rue de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra se composer en respectant le rythme des façades des bâtiments bordant la voie.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Les antennes collectives de télévision (râteaux, paraboles...) ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

- 1 place par logement minimum aménagée sur la propriété ou dans la construction par tranche de 50 m² de surface de plancher (avec un minimum d'une place par unité) + 1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif par tranche de 10 logements.
- Il sera aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS plafond est fixé à 0,25

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre dans les conditions fixées par les dispositions générales.

**ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

**ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.