

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone UC correspond au centre traditionnel de la commune. Il s'agit d'une zone mixte qui accueille aussi bien de l'habitat que des commerces et services, des équipements publics et administratifs ou même certaines activités artisanales.

Elle comprend les éléments identitaires forts du bourg : église, place centrale, mairie.

Le tissu urbain, dans cette zone, est dense, relativement homogène et présente une réelle qualité architecturale.

##### ■ Objectif recherché

Préserver et valoriser de l'architecture traditionnelle et de la structure ancienne du bourg, tant dans la palette chromatique et texturale que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

## Section I

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

**ARTICLE UC 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****Dans les marges de reculement :**

Sans objet

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

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 sont interdits.

**Sont notamment interdits :**

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

**ARTICLE UC 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans les marges de reculement :**

Sans objet

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

- **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,
- **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,

- **les constructions à usage d'artisanat non classées**, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone comme par exemple boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie, etc.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- **L'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes** sont autorisées à condition:
  - qu'il n'e résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
  - que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant.

**Section II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE****3.1 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 un 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.

**3.2 Voirie**

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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 mètres, 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 Eaux usées**

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

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié après avis favorable des services compétents et conformément à la législation en vigueur.

**4.3 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.

#### **4.4 Autres réseaux**

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

### **ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

#### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions principales seront édifiées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions secondaires et les annexes pourront s'implanter suivant un retrait supérieur au retrait édicté ci-dessus et notamment en arrière des constructions principales.

Pour les terrains en cœur d'îlot, cette règle ne s'applique pas.

#### **Voies piétonnes**

Sans objet

#### **Autres emprises publiques (parcs...)**

Sans objet

#### **Règles alternatives**

Dans le cas d'une implantation totale en retrait de plus de 3 mètres, l'impression de continuité du bâti devra être créée par la construction d'un muret de clôture éventuellement surmonté d'une grille d'une hauteur minimale de 1,20 mètres.

Toutefois, lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes de part et d'autre, est implantée en retrait par rapport aux emprises définies ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut être soit autorisée, soit imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique à l'alignement de l'une des constructions voisines. Le mur de clôture n'est alors pas obligatoire. Ce retrait ne doit cependant jamais être supérieur à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec les principes édictés en supra.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

#### **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.

### **ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en conservant par rapport à cette limite une distance minimale de 3 mètres.

#### **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.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales.

Une différence de plus ou moins 0,50 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

## **ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

### **11.1 Généralités**

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 la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

### **11.2 Les façades et murs**

Les enduits et revêtements de façade doivent s'harmoniser avec les constructions existantes avec la possibilité d'utiliser le bois et la pierre. Les bardages métalliques ou fibres ciment ainsi que le parement en pierre éclatée en opus sont interdits.

### **11.3 Les toitures et couvertures**

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

### **11.4 Les clôtures**

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines et ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la couleur et la matière devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Les haies vives sont autorisées à condition qu'elles ne se composent pas de persistants tels que thuyas et lauriers.

### **11.5 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.6 Les capteurs solaires et vérandas**

La réalisation de vérandas et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si par leur situation, leur volume ou leur aspect, ils sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

**ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces non bâtis laissés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

**Section III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

