

## Chapitre II

### Dispositions applicables à la ZONE UC

#### **Caractère de la zone**

La zone **UC** concerne le secteur résidentiel en couronne autour de la zone centrale dense du village dénommée zone **UA**.

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle de densité moyenne assurant la transition avec les zones moins denses et comprenant des centres d'exploitation et de commercialisation agricole.

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

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Peuvent notamment être autorisés :

- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaires aux activités liées à l'agriculture.
- L'extension des constructions existantes dans les limites d'application du C.O.S. quelle que soit la superficie du terrain.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usages de bureaux.

Les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978.

La démolition des constructions est soumise dans ce secteur au permis de démolir.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les champs de tir et les stands de tir.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, enlèvement des ordures).

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

#### **UC 4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **UC 4.2 - Assainissement**

##### *c) Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

##### *d) Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où, d'une part il n'existe pas de réseau public proche de la construction et d'autre part, le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées, après accord des services techniques compétents. Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de 500 m<sup>2</sup>.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant.

Cet alignement peut être constitué par un mur de clôture dont la hauteur s'harmonise avec les constructions voisines ou par des éléments architecturaux.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des implantations différentes seront autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ou un ensemble de parcelles, ou une parcelle dont la configuration le justifie.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition qu'il n'y ait pas plus de la moitié des pièces habitables qui prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout des toitures ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur des faîtages ne pourra excéder 9.50 m.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents n'excède pas 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau plus élevé.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

**UC 11.1 - Les volumes :**

Les volumes existants qui constituent le caractère des constructions sont d'une grande simplicité et d'une belle homogénéité. Ils reflètent directement la trame des parcelles étroites et profondes. Les volumes des bâtiments nouveaux devront respecter ce caractère, même dans le cas de regroupement de parcelles.

**UC 11.2 - Les toitures :**

Les couvertures seront en tuiles sans lucarne ni chien-assis.

Les terrasses en toitures pour les bâtiments nouveaux peuvent être tolérées à condition d'être couvertes. Les parties garde-corps seront traitées en maçonnerie pleine et enduites comme les façades. Les garde-corps en fer forgé ou en bois sont interdits. La proportion des vides devra être harmonieuse. Les effets "trou" ou "découpage" devront être évités.

Les ouvertures de terrasses par décaissé dans les toitures de volumes existants pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- ne pas être vues en façade, que ce soit pour les façades sur rue, les façades latérales, les façades sur cour;

- elles ne devront pas entraîner de découpages même partiels de façades;
- elles ne devront pas interrompre les génoises et les débords existants des façades.

Les cheminées seront parallélépipédiques.

#### **UC 11.2.1** *Les tuiles*

Il est recommandé d'utiliser :

- des tuiles de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal";
- des tuiles en terre cuite qui se patinent mieux avec le temps. La tuile de récupération pourra être utilisée en couvert.

Sont à éviter dans la zone **UC** :

- les tuiles dites "de Marseille" ou "mécaniques";
- les teintes extrêmes comme le jaune, le marron ou le rouge, ainsi que le panachage de couleurs;
- enfin, tous les matériaux comme les plaques de fibrociment, onduline, bac acier, sauf s'ils sont utilisés comme support de couverture et à condition qu'ils ne soient pas apparents.

#### **UC 11.2.2** *Les génoises*

Les génoises de type industriel (terre cuite, béton, PVC ...) sont interdites.

La génoise sera exécutée selon la technique traditionnelle régionale à un ou à deux rangs.

La génoise n'est compatible qu'avec une couverture de tuiles de type traditionnel "ronde" ou "canal"; elle est à exclure dans tous les autres cas.

#### **UC 11.3 -** *Les façades :*

##### **UC 11.3.1** *Restauration des bâtiments anciens, agrandissement de l'existant, construction neuve*

###### **b)** Composition :

La dominante du plein sur les vides, la simplicité de la modénature, la modestie de l'architecture, l'appartenance rurale, déterminent la silhouette du village.

Ces traits dominants devront apparaître sur les constructions neuves, afin de préserver l'homogénéité du secteur.

La rénovation des façades, conduisant à remettre en valeur le caractère de l'immeuble et sa réintégration dans l'ensemble du quartier, devrait permettre cette rénovation dans un souci de mise en valeur du patrimoine et d'économie des moyens.

**b) Aspects :**

Les éléments existants en pierre de taille seront mis à nu. Les enduits devront être traditionnels (de type mortier à la chaux). Un échantillonnage d'enduits déposé en Mairie définira ce mode de finition.

**c) Couleurs :**

Le choix des couleurs, hormis la pierre de taille, affirmera le découpage parcellaire actuel et contribuera à particulariser le caractère du village. L'avis de l'architecte conseil de la commune sera sollicité.

**d) Baies :**

Les baies actuelles, par leur faible importance, sont une des composantes essentielles des façades. Leurs proportions généralement plus hautes que larges, restent un impératif de composition.

Les menuiseries et les vitrages, par leurs proportions, ont un rôle primordial dans l'harmonie de la façade. Leur coloration devra compléter celle des enduits.

**e) Rez-de-chaussée et devantures :**

Les rez-de-chaussée forment une composition unique de façades avec les étages. Ce principe a été peu à peu dénaturé par des percements de toutes tailles, l'utilisation de matériaux et de couleurs tout à fait disparates et l'adjonction d'enseignes.

L'abandon de ce principe pourrait conduire à dénaturer, à son tour, l'espace de la rue. L'accentuation de l'agressivité des rez-de-chaussée se fait au détriment des étages et fractionne cet espace.

La restauration des immeubles implique, impérativement, de leur restituer leur unité.

***UC 11.3.2 Matériaux apparents en façade***

Tout matériau doit être utilisé suivant ses propres qualités à l'intérieur de son domaine d'emploi spécifique.

**UC 11.3.2.1 La pierre**

Les placages en fausse pierre reconstituée sont interdits.

Les éléments en pierre de taille (encadrement de baies, chaînage d'angle, ...) seront conservés et nettoyés par brossage et lavage à faible pression.

#### UC 11.3.2.2 Les enduits

Dans la zone **UC**, les aspects de finition suivants sont recommandés :

- gratté fin
- lissé
- taloché
- frotassé.

Les couleurs et les matières des parements anciens des façades du village, dans la zone **UA**, pourront être pris comme éléments de référence.

Enfin, dans toute la zone **UC**, il est fortement recommandé d'employer des enduits naturels à la chaux avec sable et éventuellement pigments colorés.

Par contre, il est fortement déconseillé d'utiliser des enduits au mortier de liants hydrauliques (ciment, chaux hydraulique artificielle, chaux maritime). Ces enduits empêchent pierre et mur de respirer, aggravant généralement l'humidité apparente à l'intérieur du bâtiment. Ils "cloquent" sous l'effet des intempéries.

A l'inverse, les finitions ci-après sont totalement à proscrire quelque soit le type d'enduit utilisé :

- le crépi tyrolien;
- le crépi "grain d'orge";
- l'enduit strié ou ribbé;
- ainsi que tout effet à la truelle, mal défini.

#### UC 11.3.2.3 Rejointoiement

Pour les façades ou pignons en moellons ou en galets appareillés comportant très peu d'éléments en pierre de taille, un rejointoiement dit "à joints beurrés" peut être exécuté. Le joint beurré est un joint plein et incertain qui affleure au parement et recouvre une partie des éléments. Ces joints beurrés ont l'avantage de laisser toute sa valeur à l'ensemble du mur. Ils seront exclusivement réalisés au mortier de chaux aérienne éteinte ou hydraulique naturelle, coloré par sables du pays.

#### **UC 11.4 - Les menuiseries extérieures :**

Pour les façades en vis-à-vis avec la zone **UA**, les types de fenêtres suivants sont interdits :

- châssis coulissants;
- menuiseries en aluminium naturel ou doré ou "irisal" ou similaire;
- menuiseries en PVC imitant le bois;

car ils s'intègrent très mal dans l'environnement du centre du village.



Par contre, les menuiseries en PVC ou en aluminium laqué ou anodisé bronze sont autorisées.

Les menuiseries seront peintes dans une couleur se rapportant aux teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les volets à barres et écharpes sont à exclure.

**UC 11.5 - Rez-de-chaussée :**

**UC 11.5.1 Portes d'entrée, porches**

Les marches et les revêtements ne devront pas être réalisés avec un matériau initialement prévu pour l'intérieur.

**UC 11.5.2 Portes de garages et devantures**

Les portes de garages et les devantures seront réalisées en tenant compte de percements traditionnels analogues à ceux existant dans la commune, linteau droit ou cintré.

Les battants des portes de garage seront en bois en cas de vis-à-vis de façade avec la zone **UA**; les menuiseries métalliques et oculus sont à proscrire.

Les menuiseries des devantures de magasin seront réalisées comme les menuiseries extérieures de la façade.

**UC 11.6 - Clôtures :**

Les murs de clôture seront en maçonnerie et enduits comme les bâtiments principaux. Les portails et clôtures seront de formes simples. La hauteur du mur et les dimensions du portail seront en harmonie avec les façades voisines.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits sur les deux faces, au mortier de chaux et sable naturel de carrière, ou avec un produit prêt à l'emploi, utilisant la même palette et les mêmes finitions que les façades.

Les portails seront en bois ou en fer forgé.

**UC 11.7 - Recommandations avant intervention sur le bâti existant :**

Les travaux de rénovation devront être l'occasion d'améliorer la distribution des réseaux apparents en façades et de même, il est recommandé au pétitionnaire de se mettre en rapport avec les services concessionnaires (EDF, eaux, etc...) en vue de fixer au mieux l'emplacement et la pose des compteurs, câblages et conduits de distribution avant tous travaux.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minima sont :

### Logement :

- une place de stationnement par logement.

### Opérations d'urbanisme :

- pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement collectives devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

### Commerce, artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute :

- une place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

### Bureaux :

- une place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

### Hôtel et Restaurants :

- une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les Hôtels-restaurants).

### Ateliers – Dépôts :

- 10 % de la S.H.O.B.

### Etablissements recevant du public :

- une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou à proximité, il pourra être demandé le versement d'une redevance de stationnement instaurée par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Cette participation est réglementée par les articles R.332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres situés entre l'alignement et les constructions et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules seront plantés.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone **UC** est égal à 0,60.

#### **ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de l'emprise au sol du bâtiment, ou de l'emprise au sol autorisée.