

## CHAPITRE 2 - ZONE UC

### Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation périphériques sous forme pavillonnaire.

### SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

##### Sont admises :

- Les constructions à usage :

- d'habitation (et leurs annexes)
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau
- de services (clinique, maison de retraite, etc ... )
- agricole (excepté les élevages visés en Uc 2)

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

- Les aires de jeux et de sports.

- Le stationnement isolé de caravanes.

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire réalisées par la S.N.C.F. et sur son domaine.

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

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article UC 1 ci-dessus, et en particulier :

- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.
- Les établissements de récupération de métaux et de carcasse de véhicules hors d'usage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIERIE**

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- En application des articles R.111.2 et R.11.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur importance, elles ont de nature à porter atteinte d'une manière directe ou indirecte à la sécurité publique.

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

#### • Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

• Eaux usées:

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

• Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera toléré que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

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

Non réglementé, sauf en cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la première révision. Dans cette hypothèse, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 500 m<sup>2</sup>.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4.00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe de ces voies.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7.00 mètres à l'égout de la couverture et à 9.00 mètres au faîtage.
- En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telle que les cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc ...

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les secteurs situés dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

### Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol suivant les dénivellations du terrain.

### Façades

- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques longeant le terrain.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché d'au moins 50 cm.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### Toiture

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm à 40 cm par mètre (33 à 40 %).
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures.

- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Le toit possédera au minimum 2 versants, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse pourront être autorisés pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

### Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de calcaire ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.

### Percements

- Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.

### Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

- Les clôtures seront constituées :
  - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes largement dimensionnées pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 0,50 surmontés d'une grille à barreaux droits;
  - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage.toutefois dans les zones sensibles au risque inondation, des prescriptions différentes, de nature à réduire le risque, pourront être imposées aux constructeurs
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

#### Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Trois places de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 170 m<sup>2</sup>.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant :
  - Une place de stationnement par chambre.
  - Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
  - Dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
- Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce.
- une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat;
- Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'industrie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation;
- à la réalisation, transformation ou amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;



- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin situé dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si aucune des possibilités énumérées ci-dessus au présent article, n'a pu être satisfaite, le demandeur devra verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipale en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

Non réglementés

### **SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0.40. Il pourra atteindre 0.60 si l'opération comprend des constructions à usage d'activité.
- En cas d'extension d'une habitation existante à la date d'approbation de la première révision et ne respectant pas les dispositions de l'article UC 5 et excédant le C.O.S. ci-dessous, une augmentation de la surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> est admise une seule fois.
- Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

#### **ARTICLE UC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.