

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

**Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

### **CARACTERES DE LA ZONE UC**

La zone UC est l'extension dense du bourg ancien. La construction s'y fait en ordre semi-continu et discontinu. Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat individuel où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

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

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- 1.1 - les constructions à usage industriel, d'entrepôts,
- 1.2 - les opérations à usage d'activité,
- 1.3 - les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC 2 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets.
- 1.4 - le stationnement des caravanes,
- 1.5 - les terrains de camping,
- 1.6 - les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- 1.7 - les carrières,

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les installations classées peuvent être considérées comme un service usuel des zones urbaines à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11,

2.4 - L'extension des constructions existantes avant l'application du présent PLU.

2.5 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale.

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

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

#### **1 - ACCES.**

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.5 - Bande d'accès : les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent rendre constructible que 2 habitations maximum et doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres et une longueur maximum de 80 mètres.

## 2 - VOIRIE

3.6 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,50m	6m

3.7 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 100 m.

Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement de principe permettant de desservir les unités foncières mitoyennes.

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.9 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

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

### 1 - EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

4.4 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu.

4.5 - Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.7 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

4.8 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau. Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, ...) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

4.10 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.11 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.12 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrains.

4.13 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

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

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4-2) 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

6.1 – En agglomération, les constructions nouvelles seront implantées selon un recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement des voies.

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Hors agglomération, toutes les constructions devront être implantées selon un recul de 25m par rapport à l'axe de la R.D. 109 et 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

6.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en discontinu, à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives aboutissant aux voies.

7.2 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m, peuvent être implantées en limites séparatives.

7.3 - Les constructions doivent être également implantées à une distance par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égale à 5 mètres.

7.4 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

7.5 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

7.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

7.7 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 3 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de pièce habitable.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

9.2 - Pour les constructions à usage d'artisanat, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements collectifs, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

9.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou +0,30 m du niveau du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7m à l'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à une construction ne pourra excéder 2,50m à l'égout du toit.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A – Constructions Nouvelles**

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunissant plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeuble séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

11.3 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et créant des transparences sur les jardins.

### **B – constructions existantes**

11.4 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythme verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.5 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les

proportions des ouvertures existantes.

11.6 - Pour les façades anciennes en pierres, en cas de création de niveau supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, le redivision de baies de proportion d'origine est interdite.

#### C - Matériaux

11.7 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.  
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites

11.8 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de préférence de couleur pierre (dans la région, calcaire ou ocre-blanc).

#### D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%.

11.10 - les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,..) sont autorisées.

11.11 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

#### E - Éléments en saillie

11.12 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction.

11.13 - Le caisson mécanique des volets roulants, rideaux de fer, ... doit être implanté à l'intérieur de la construction.

11.14 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.15 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

#### F - Les clôtures

11.16 - Les prescriptions suivantes ne s'attachent qu'aux clôtures sur voies publiques.

11.17 - Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut, ou des lisses. La hauteur totale n'excédera pas 1,60m, mur bahut compris, dont la hauteur sera inférieure à 0,50m.

11.18 - Dans le d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,70 et 0,80m.

11.19 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux »

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement.

- pour les autres constructions, il doit être aménagé des aires de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire d'une SHON :

  - inférieure à 500m<sup>2</sup>, il est imposé un place se stationnement par 40m<sup>2</sup> de SHON,
  - supérieure à 500m<sup>2</sup>, une place par 25m<sup>2</sup> de SHON.

- pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraites : une place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premières chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les chambres supplémentaires.

Tolérance :

12.2 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

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

13.1 - Dans les opérations à usage d'habitation (ensembles d'habitation ou lotissements) portant sur 3 lots ou 3 logements minimum, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Ces espaces, libres de toute construction, pourront être plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10% d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.2 - Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 véhicules.

13.3 - Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les aires de jeux pour les enfants des résidents devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.6 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.7 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25% d'espace vert planté.

13.8 - dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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



14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

14.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

14.3 - Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.