
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation ancien, traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

La création ou l'extension d'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.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture de toute carrière.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les dépôts d'ordures et déchets de toute nature.

Les dépôts et stationnement de véhicules lourds soumis à autorisation.

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, les commerces, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, sont autorisées.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement.

Le bâti lié à l'artisanat sous réserve de la compatibilité avec la bonne tenue de l'habitat.

Les piscines couvertes et découvertes.

Les bâtiments annexes.

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 fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions 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.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

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 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateurs d'eau.

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.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions se fera soit :

- à l'alignement des voies, de l'emprise publique, et réseaux divers.
- en retrait de 1 m minimum.

6.2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

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.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

7.2 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 UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit / acrotère.

Une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5, 7°.

Les travaux sur le bâti de la zone UC doivent concourir à la mise en valeur du patrimoine.

La zone UC est à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°, la zone est soumise au permis de démolir.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable.

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

11.4 Les toitures

L'emploi de la tuile rouge est interdit pour les toitures de toutes constructions.

Les toitures en bac acier, tôle ondulée sont interdites sauf pour les bâtiments annexes.

Les toitures des constructions seront réalisées soit avec :

- des versants dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, elles seront réalisées en ardoises.
- des toitures terrasses.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.2 Habitations individuelles

Pour toute construction nouvelle : au minimum une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété.

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.

La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt ne doivent pas être visibles de la rue.

ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...).

ARTICLE UC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.