

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I : ZONE UC (Centre ville)**

## **ZONE UC (centre ville)**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC.**

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux services ou aux petites activités compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Elle comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques en terme d'emprise au sol et d'occupation du sol :

- \* **UCa** : secteur dense, centre traditionnel actuel de l'agglomération ;
- \* **UCb** : secteur de renouvellement urbain renforçant le centre traditionnel de l'agglomération.
- \* **UCs** : secteur de renouvellement urbain spécifique sur le secteur « Sévigné » intégrant la construction d'une bibliothèque municipale.

Tout bâtiment du centre ville antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et **de qualité** est considéré comme un élément du patrimoine à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

**Sont interdits :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

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

1- La construction et l'occupation du sol de nature autres que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2.

2- 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.

## **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

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

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés, résidences seniors, EHPAD, foyer logement....

2- La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

4- 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.

5- 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **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 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.

#### **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 nouvelle voie dessert moins de 5 logements ou 5 lots ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

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

#### **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.

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes 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) pourra être imposé.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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 (bassins tampons, infiltration...).

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

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

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

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

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

#### Pour les zones UCa et UCb :

Les constructions et extensions des constructions existantes se feront à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Les bâtiments annexes se feront avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Pour la zone UCs :

L'implantation des constructions se fera conformément au plan de masse annexé au présent règlement (annexe 1).

**2- Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**3- Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**4- Cours d'eau :**

Toute implantation devra permettre un accès au cours d'eau pour entretien.

**5- Règles alternatives :**

Pour l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle.

Pour les zones UCa et UCb :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

**6- 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.

**7- Réseaux d'énergie électrique :**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

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

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

*Pour les zones UCa et UCb :*

Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

*Pour la zone UCs :*

L'implantation des constructions se fera conformément au plan de masse annexé au présent règlement (annexe 1).

### **2 - Implantations différentes :**

*Pour l'ensemble de la zone :*

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

*Pour les zones UCa et UCb :*

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.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain indiqué au tableau suivant :

	<b>UC a</b>	<b>UCb</b>	<b>UCs</b>
<b>Emprise au sol (en %)</b>	Il n'est pas fixé d'emprise maximale	80% de la parcelle	80% de la parcelle

La construction de bâtiments annexes est autorisée avec une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.

**Cet article ne s'applique pas :**

- En cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol initiale sera possible.
- A l'extension des bâtiments existants ne respectant pas déjà cette règle.

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

### **1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

### **2 - Hauteur maximale :**

*Pour la zone UCa :*

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitations est de 12 mètres à l'égout de toit et de 17 mètres au faîtage.

*Pour les zones UCb et UCs :*

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitations est de 10 mètres à l'égout de toit et de 15 mètres au faîtage.

*Pour l'ensemble de la zone :*

Des hauteurs différentes pourront être imposées dans le cas où les constructions s'inscrivent dans un projet urbain ou pour être en harmonie avec les hauteurs des constructions voisines.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée et/ou avec une tolérance de **10%** de la hauteur totale.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

La hauteur maximum des bâtiments annexes est de 2,50 mètres à l'égout de toit.

### **3 - Hauteur minimale :**

*Pour la zone UCs :*

La hauteur minimale des constructions à usage d'habitations est de 7 mètres à l'égout de toit.

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

## ► **CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

### **ASPECT**

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 les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

### **FACADES**

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire). Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

#### **Murs**

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite. Les murs en maçonnerie de brique, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

#### **Baies**

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

### **TOITURES**

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Les toitures devront comporter au minimum deux versants. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes dont la surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les souches existantes devront être conservées. Celles qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes.

## ► **RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du **bâti ancien** afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

#### ► **VERANDAS**

Les vérandas sont autorisées. Elles devront présenter des formes simples ou un volume discret **adapté au caractère de la construction existante.**

#### ► **BATIMENTS ANNEXES**

Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction ou s'harmonisant avec elle.

#### ► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

#### ► **CLOTURES**

⇒ Pour l'ensemble de la zone :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

⇒ Pour la zone UCa :

Les clôtures sur le domaine public seront obligatoirement constituées d'un mur de pierre de minimum 1m de hauteur, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2m00.

La clôture en limites séparatives (exclusivement entre deux terrains privés), si elle existe, sera située sur la limite et aura une hauteur maximale de 2,00m. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

⇒ Pour les zones UCb et UCs :

Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'un mur de clôture en pierre ou enduit de 1m00, éventuellement surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 2m00.

Clôtures sur autre domaine public :

Les clôtures sur les autres domaines publics (chemin piéton ...), pourront être constituées :

- d'un mur de pierre ou enduit de 1 m de hauteur.
- ou d'une haie d'essences variées. Elle pourra être doublée d'un grillage de 1,20 m hauteur.

La clôture en limites séparatives (exclusivement entre deux terrains privés), si elle existe, sera située sur la limite et aura une hauteur maximale de 2,00m. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

### ► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

## **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.

### **Pour la zone UCa :**

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions d'habitations :
  - ⇒ On prévoira **1 place** par logement.
- Le stationnement à usage des commerces, services, équipements publics ... n'est pas réglementé.

Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

### **Pour la zone UCb :**

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions d'habitations :
  - ⇒ On prévoira **2 places** par logement.
- Pour le stationnement à usage des commerces :
  - ⇒ On prévoira **1 stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.**
- Pour le stationnement à usage des services :
  - ⇒ On prévoira **1 stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.**
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.

Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

**Pour la zone UCs :**

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions d'habitations :
  - ⇒ On prévoira **2 places** par logement.
  
- Pour le stationnement à usage de la bibliothèque :
  - ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SURFACE DE PLANCHER existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

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

**Pour la zone UCa :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Pour les zones UCb et UCs :**

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10% par rapport à la surface de la parcelle.

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

## **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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