

ZONE UC

Caractéristiques des zones UC

La zone UC (=ancien U3) concerne des secteurs urbains de faible densité et peu équipée, dont le caractère rural doit être protégé. Sur la commune, la zone UC couvre des noyaux villageois, des hameaux, ainsi que l'habitat linéaire en bordure de voies.

1. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tout projet inclus dans le périmètre de protection des Monuments historiques est soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP).

Selon l'arrêté préfectoral n°2010-15 du 1^{er} septembre 2010 définissant les zones de présomption de prescription archéologique, sur la totalité du territoire communal, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation ou une déclaration préalable doit être transmise au Préfet de Région pour instruction et prescription éventuelle si le projet affecte le sol.

3. Conformément aux dispositions de la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et aux décrets pris pour son application, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.
4. Tout travaux sur un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L 123.1.5.7^{eme} est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de vieux matériaux, déchets, outils et machines désaffectés dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,
- les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole,
- les terrains ou aires naturelles de camping,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les établissements industriels.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont considérées comme un service usuel de la zone urbaine, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessités par des conditions techniques de construction,

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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 fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La délivrance de la permission de voirie nécessaire à la création de l'accès est subordonnée à l'existence de conditions de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité des usagers et des riverains (distance de visibilité minimale de part et d'autre de l'ordre de 120 à 150 m).

Si tel est le cas, la desserte en voirie nécessaire à la constructibilité éventuelle du terrain devra être assurée par une autre voie, soit existante, soit à créer par le(s) propriétaire(s) privé(s) intéressé(s) ou par la commune, si celle-ci se substitue à ce(s) dernier(s).

Pour une même opération, le nombre d'accès sur la voie publique sera limité au minimum.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portails, ...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement, sauf impossibilité technique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent s'inscrire dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent. Elles doivent préserver notamment la possibilité d'accès ultérieur aux terrains enclavés, sauf si d'autres accès sont prévus.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées également à la circulation des véhicules de lutte contre les incendies et d'enlèvement des ordures ménagères, y compris les manœuvres de demi-tour dans les impasses.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée depuis le réseau public lorsqu'il possède des caractéristiques techniques suffisantes. Lorsque le réseau public est insuffisant, par un dispositif privé agréé par les services de secours incendie (réserve incendie artificielle ou naturelle aménagée) sous réserve de répondre à certaines conditions réglementaires.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. **En cas d'absence de ce réseau**, et seulement dans ce cas, les constructions isolées (à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations comportant 3 logements et plus) pourront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs d'assainissement individuel établis conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents de nature non domestique, avec ou sans traitement, doivent faire l'objet d'une autorisation de rejet dans les installations de collecte et de traitement. Ils ne peuvent pas être admis dans le réseau collectif.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant rejet dans le milieu naturel. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

Dans les secteurs où un dispositif d'assainissement non collectif est prescrit, et notamment pour la filière filtre à sable drainé, la délivrance de la permission de voirie nécessaire au rejet des effluents épurés dans les fossés des Routes Départementales est subordonnée à l'existence d'un véritable milieu hydraulique superficiel. Si tel n'est pas le cas, une autre filière devra être recherchée.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié.

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération de tout ou partie des eaux pluviales (citerne, etc...).

3. Electricité - Téléphone - Radiodiffusion – Télévision – Communications numériques

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de distributions communautaires des programmes, doivent être établis en souterrain.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique (pièce 5 du dossier de PLU) aux abords de la RN 1120 et de l'A 89, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont les suivantes :

1 – règle générale :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sur tout ou partie de leur façade.

2 – Autres implantations possibles

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- implantation des constructions à l'alignement des constructions voisines existantes implantées de part et d'autre, lorsque celles-ci sont implantées en retrait ou à l'alignement de l'une d'elles correspondant à l'alignement dominant de la rue,
- implantation dans le prolongement de la façade pour les extensions des constructions existantes, implantées en retrait de l'alignement,
- implantation en retrait d'un minimum de 5 mètres pour des raisons de sécurité des accès, de stationnement ou pour des raisons architecturales et bioclimatiques (comme l'ensoleillement des façades),
- pour les constructions des annexes, sans marge de recul minimale,
- pour les piscines, sans marge de recul minimale,

3 - Les règles édictées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en

jouissance) par rapport aux voies existantes. Mais des dispositions différentes peuvent être adoptées par rapport aux voies à créer à l'intérieur de l'opération.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3m,
- soit en limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions dans le tissu ancien, si elles contribuent à un meilleur respect des formes traditionnelles existantes.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est applicable à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra être dépassée pour permettre son extension mesurée ou l'adjonction d'un bâtiment annexe. Si cette construction existante est équipée d'un dispositif d'assainissement individuel, le pétitionnaire devra s'assurer que la surface libre résiduelle permet le fonctionnement de son dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Dans le cas où l'unité foncière est délimitée par deux ou plusieurs voies situées à des niveaux différents, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où la voirie a l'altitude la plus élevée. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale est limitée à 7 m maximum en zone UC.

3. Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Dispositions générales – rappels :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

De même, l'autorisation de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par leur situation, la forme ou la dimension des parcelles, l'opération est 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.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional (par exemple, chalet bois type montagnard, mas provençal, construction rondins bois).

B - Adaptation au terrain naturel

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.

Recommandations :

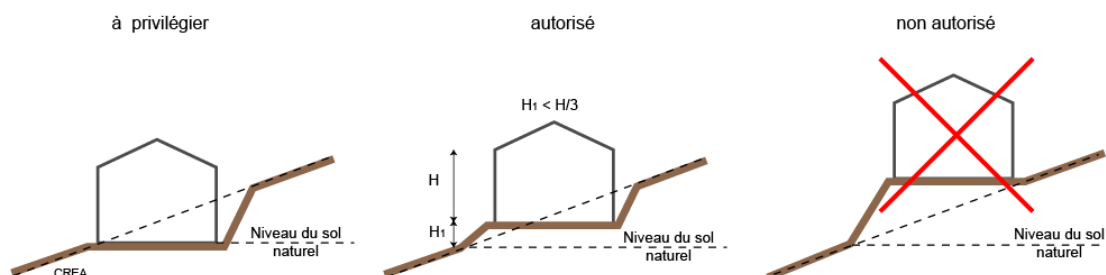
L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

L'implantation du projet recherchera le meilleur compromis entre :

- l'alignement du faitage sur les voies d'accès
- l'alignement du faitage avec celui des bâtiments existants à proximité
- l'alignement du faitage avec les courbes de niveaux du terrain naturel (sauf pour les petits volumes)
- la prise en compte des alignements d'arbres et massifs végétaux existants

L'implantation à privilégier positionnera le talus en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.



Le terrassement en déblai-remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus seront aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales ;
- stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

C - Les toitures

C1- Bâti existant antérieur à 1948.

Les pentes de toitures existantes seront maintenues.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux traditionnels, à savoir en ardoises naturelles, (de préférence posées à pureau décroissant).

Dans le cas de couvertures en tuiles plate mécanique type 1930 (losangé ou à cotes), ces dernières pourront être reconduites à l'identique de l'existant (teinte brune).

Les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade.

C2 – Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les constructions neuves devront s'intégrer au site environnant.

Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente minimale de 35° (équivalent à 70 %).

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Les constructions devront être recouvertes d'ardoises ou de matériaux plans de teinte ardoise.

D - Les murs et façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux, sont interdits.

D1- Bâti existant antérieurs à 1948.

Les projets de façade à modifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du centre bourg.

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierre.

Pour les maçonneries en pierre destinées à recevoir un enduit, les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués. Les enduits seront restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnel locaux. Les éléments de décors tels les fausses chaînes d'angles pourront être reconduits.

L'isolation par l'extérieur peut être admise sous condition d'une finition enduit. En revanche, l'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien présentant un caractère patrimonial et sur les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

D2- Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les projets de façade à édifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du centre bourg. Les tons blancs, réfléchissants et les teintes trop colorées sont proscrits.

Les enduits extérieurs feront référence aux enduits traditionnels locaux.

Les bardages en bois naturel sont acceptés à condition que ceux-ci soient en adéquation avec les teintes locales, par exemple : bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer. Les autres teintes colorées ainsi que le blanc et la lasure blond-miel-doré sont exclues.

E - Ouvertures

E1 - Bâti existant antérieur à 1948.

Les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade.

E2 - Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les projets de façade à édifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles.

F - Menuiseries

F1 - Bâti existant antérieur à 1948.

Les portes anciennes et les ferronneries de qualités doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique. L'emploi de menuiseries PVC et de stores roulants sont proscrits.

F2 - Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

G - Devanture commerciale

Les devantures devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm environ). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

H - Annexes

Les annexes seront soit contiguës aux bâtiments existants soit détachées du bâtiment principal.

Dans ce dernier cas elles doivent être implantées en fond de parcelle et/ou aux endroits les moins visibles depuis l'espace public.

Les annexes seront, soit maçonnées et recouvertes d'un enduit similaire aux enduits anciens locaux, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée.

La couverture sera de teinte ardoisée ou harmonisée avec toiture du bâti principal.

I - Clôtures

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès. En ce cas, la démolition du mur ne pourra être autorisée que pour la largeur de l'accès.

Pour les clôtures sur rue, sont autorisés :

- les grilles ou grillages souples sur mur bahut en façade de 50 cm de hauteur maximum, jusqu'à une hauteur totale maximum de 1,20 m,
- les murets traditionnels en pierre locale ou maçonnerie de blocs enduite, de 1,20 m de hauteur maximum.

- les haies vives d'essences locales ou le treillage métallique pris dans une haie vive d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU. (voir liste proposée par le CAUE en annexe)

Pour les clôtures en limite séparative, sont autorisés :

- les grilles ou grillages souples sur mur bahut.
- les murets traditionnels en pierre locale ou maçonnerie de blocs enduite.
- les haies vives d'essences locales ou le treillage métallique pris dans une haie vive d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU,
- les grillages.

La hauteur maximum est limitée à 2,00 m.

Pour les clôtures en limite de zone A et de N lorsque cette limite n'est pas une voie :

Sont seuls autorisés les haies vives d'essences locales ou le treillage métallique pris dans une haie vive d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU.

J - Éléments techniques

Définition : on appelle éléments techniques tous les éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

D'une façon générale les éléments techniques doivent être implantés sur les façades non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice. Ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur et peu visible du domaine public.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès (sauf pour les constructions à usage d'habitation individuelle).

Nombre de places de stationnement à prévoir :

- habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 60 m², 1 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m²,
- habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher destinée aux logements, avec au minimum 1 place par logement. 50 % de ces places au moins devront être aménagés en sous-sol ou garages.
- constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - jusqu'à une surface de plancher de 30 m², 2 places de stationnement à réaliser,
 - au-delà 1 place supplémentaire à réaliser par tranche de 30 m².

Ces établissements publics doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes pour les vélocycles et motocycles.

— établissements commerciaux :

- commerces courants : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans les opérations d'ensemble destinées à l'habitation : en plus du nombre de place à réaliser comme indiqué ci-dessus, il doit être réalisé du stationnement visiteurs à raison d'une demi-place au moins par logement.

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

1 – Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

2 - Plantations

Les opérations groupées (lotissement ou groupe d'habitations) portant sur plus d'1 hectare devront comporter au moins 10% d'espaces verts communs d'un seul tenant.

Les espaces libres et les délaissés, notamment des aires de stationnement, seront aménagés avec un maximum de plantations, sous réserve de ménager les perspectives sur les sites paysagers ou éléments d'intérêt patrimonial. Les plantations ne devront en aucun cas masquer celles-ci.

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues au maximum, les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent. Le choix des essences s'effectuera dans la liste annexée au règlement.

En lisière avec les zones agricoles (classées A) et naturelles (classées N), des haies devront être conservées ou reconstituées avec des essences locales et variées. Le choix des essences s'effectuera dans la liste annexée au règlement.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.