

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC concerne un secteur périphérique, éloigné du Bourg, situé aux « Bruyères ».

Il s'agit d'un secteur exclusivement pavillonnaire à ce jour, qui ne comporte pas de commerces ni de services.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Deux secteurs sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation. Elles définissent les conditions d'urbanisation de la zone et s'imposent en terme de compatibilité. Il est donc impératif de se reporter à la pièce n°2 du dossier de PLU.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées ;
- Les constructions agricoles nouvelles ;
- Les activités industrielles ;
- Les installations classées.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les entrepôts à condition d'avoir une emprise au sol de 150 m² maximum.
- dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les programmes de plus de 3 logements sont autorisés à condition de réaliser au minimum 25 % de logements aidés, au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 3 - ACCÈS et VOIRIE

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant par en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - Soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 – Electricité et Téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5 – Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 28	15 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies publiques	5 mètres par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Voies piétonnes	Néant

- Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à une distance inférieure par rapport aux reculs minimum cités précédemment, sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas gêner la visibilité et la sécurité routière.
- Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m² peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies, excepté le long de la RD 28 où le recul de 15 mètres de l'axe doit être respecté.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

- Les constructions et implantations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
 - o Elles constituent des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres sur la limite séparative ;
 - o Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m² peuvent également s'implanter en limite séparative ou en retrait à moins de 4 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet **jusqu'à l'égout des toitures**.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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 »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 – Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdites. Les mouvements de terrain ne doivent pas excéder une pente de 20% par rapport au terrain naturel.

2 – Volumes et toitures

- Les pentes des toits devront être comprises entre 30 et 50 %.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, sinon les toitures terrasses sont interdites dès lors qu'elles dépassent 20 % de la surface couverte.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.
- Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.
- Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines et aux annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m².

3 – Eléments de surface

- les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Les enduits blancs, de couleurs vives ou à gros reliefs sont exclus.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines, aux annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m², aux panneaux solaires, aux serres et autres éléments d'architecture bioclimatique.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4 – Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de murs existants devront en conserver l'aspect.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,6 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

5 – Les éléments bâtis remarquables du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage

- La démolition des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient.
- Ne seront autorisés sur ces immeubles que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt. Il s'agit de faire évoluer ces bâtiments en respectant l'esprit originel de la construction. Ainsi, la réhabilitation et l'extension de ces bâtiments devront s'inscrire dans le respect des caractéristiques originelles de la construction, en terme de volumétrie, de pentes de toiture et de couleurs. Il est préférable d'utiliser les matériaux employés initialement ou limiter l'emploi d'autres matériaux à de petites surfaces et en respectant une harmonie avec le bâtiment principal.
- La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas de création de nouvelles ouvertures, de suppression d'ouvertures existantes ou de remplissage partiel des ouvertures existantes.
- Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents. Lorsqu'il existe des encadrements de fenêtre sur la construction, ils devront être recréés lors de la création de nouvelles ouvertures soit de façon identique aux autres ouvertures, soit par le biais d'une couleur spécifique d'enduit autour des ouvertures.
- Dans le cas d'une réfection de toiture ou d'une extension, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture existante seront conservées.

- Les climatiseurs ou autre appareil, y compris les systèmes de fermetures et de sécurité des ouvertures peuvent être apposés en façade à condition d'être engravés et masqués par un habillage en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- Les antennes individuelles ou collectives doivent être positionnées de manière à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les citernes (gaz liquéfiés, mazout...) non situées dans des bâtiments seront soit enterrées, soit masquées par une haie variée pour une bonne intégration paysagère.
- Les fonctions techniques (compteurs électrique, téléphone, eau, boîtes aux lettres, interphones...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment et, dans tous les cas, facilement accessibles.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au minimum 2 places de stationnement par logement, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l'existant ou en changement de destination.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalité d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, sont uniquement prises en compte les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit du lieu.

1 – Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sous soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et les bassins de rétention, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 100 m².
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,15.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - o Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
 - o Travaux de reconstruction après sinistre.
 - o Travaux de construction, réhabilitation ou aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

- L'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme relatif à la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti est applicable depuis l'approbation de la modification n°1 du PLU.