

ZONE UC

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLD

Caractère dominant de la zone – La zone UC correspond aux zones urbaines des villages comportant un bâti un peu moins dense mais ayant encore une mixité fonctionnelle. Ce secteur est destiné à recevoir des assainissements individuels.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les ouvertures de carrières
- Les dépôts qui ne sont pas soumis aux règles des installations classées et les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les stationnements isolés de caravanes
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisés.
- Les constructions à usage industriel ou agricole

ARTICLE UC2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - Accès et voirie

§.I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est interdit de créer de nouveaux accès du RD 941 et 942, excepté dans le cas où aucune sortie n'est possible sur d'autres voies.

§.II. Voirie

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies ouvertes à la circulation publique ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, avec une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, ou à défaut garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel, après rétention sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour tout projet dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 600 m² :

- Un dispositif de rétention ou d'infiltration de 450 m³ par hectare (sur la base de la surface du terrain d'assiette de l'opération) imperméabilisé est imposé,
- Le débit de rejet des dispositifs de rétention est limité à 3 L/s/ha (sur la base de la surface du terrain d'assiette de l'opération).

Pour tout projet entraînant une imperméabilisation inférieure à 600 m² :

- Un dispositif de rétention ou d'infiltration devra permettre le rétablissement de l'écoulement naturel des eaux pluviales tel qu'il existait avant le projet,
- Les dispositifs d'une capacité supérieure à 700 L devront être enterrés ou installés à l'intérieur des constructions.

ARTICLE UC5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec :

- un recul par rapport à l'alignement des voies RD 941 et RD942 de 15 mètres minimum
- un recul par rapport à l'alignement des autres voies de 5 mètres minimum
- Pour les bâtiments principaux existants dans les marges réglementées ci-dessus, les extensions pourront être réalisées avec un recul identique à celui du bâtiment principal existant.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², l'implantation peut s'effectuer à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

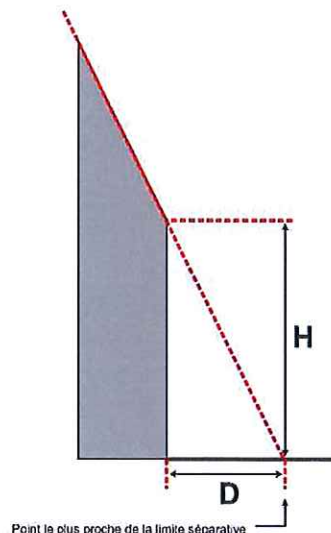
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 1,5 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 1,5 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation pourront être autorisée en limite séparative sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D > H/2$). Le retrait minimal est de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les autres constructions, la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D > H/2$). Le retrait minimal est de 3 mètres des limites séparatives.



Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 3,5 mètres de hauteur et que leur surface de plancher soit limitée à 50 m².

ARTICLE UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre.

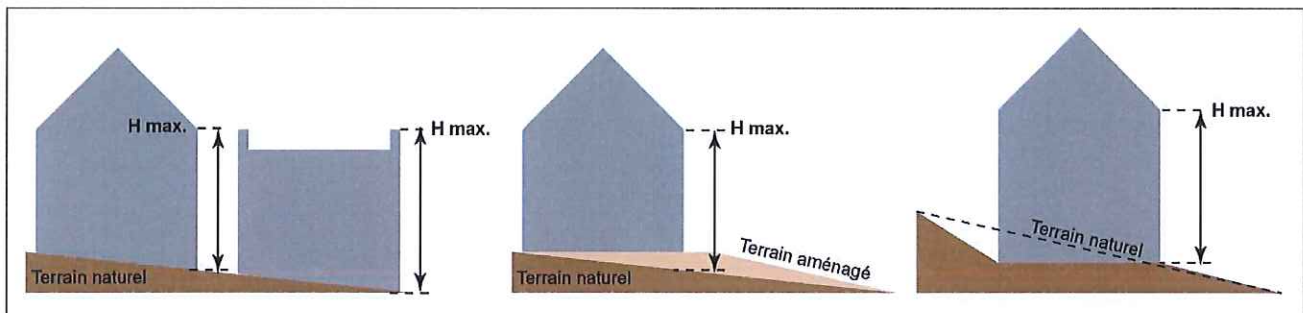
ARTICLE UC9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures, ou à l'acrotère pour les toits terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai sur le terrain initial.



La hauteur ne doit pas excéder en UC : 8 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur architecture ou par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

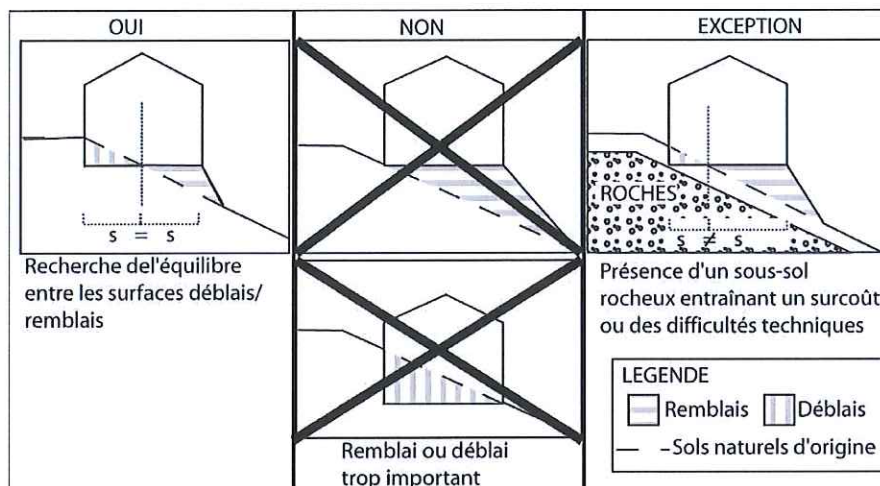
Le choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous-sol).



Les constructions nouvelles doivent comporter, sur le terrain d'assiette de l'opération, un espace de stockage des bacs de collecte des ordures ménagères. Un espace de ce type doit être aménagé, dans les mêmes conditions, lors du changement de destination d'un bâtiment existant.

2 – Toitures

2-1 – Volumes

Si elles ne sont pas en terrasse, les pentes minimum des couvertures seront de 30% et chercheront à s'harmoniser avec les bâtiments contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Les toits terrasse ne sont admis que s'ils sont végétalisés, ou si leur superficie n'excède pas 10% de l'emprise au sol de la construction considérée.

2-2 – Matériaux de couverture

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas, des serres et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types romane, ou à emboîtement. Le même aspect sera conservé pour les matériaux de couverture des extensions des constructions existantes.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

2-3 – Vérandas

Par dérogation aux dispositions des alinéas 2-1 et 2-2 précédents, pour les vérandas dont l'emprise au sol est au plus égale à 20% de celle du bâtiment principal, le matériau de couverture pourra avoir l'aspect du verre ou d'un matériau opaque ou translucide d'une couleur identique à celle de la structure de la véranda.

2-4 – Annexes

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2-2 précédent, pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, la couverture sera réalisée avec un matériau rappelant par la teinte la tuile de couleur rouge brique sans nuances.

3 – Façades

3-1 – Couleur et aspect

Les murs seront recouverts soit d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépis, taloché ou gratté fin ou moyen, soit d'un bardage à l'aspect de bois (l'aspect de fustes est interdit), soit de pierres de pays.

Les matériaux employés en façade seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des constructions voisines de la construction projetée, et selon le nuancier annexé au présent règlement.

3-2 – Ouvertures et menuiserie

Les ouvertures créées en neuf comme en rénovation ne sont admises que si la façade considérée est située à au moins 1,9 mètre de la limite séparative pour une vue directe, ou à 0,6 mètre pour une vue oblique.

Les couleurs des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrements et ferronneries devront s'harmoniser avec celle de la façade, et choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

L'installation de volets roulants est admise seulement si le coffre est non visible, inclus dans le linteau maçonné.

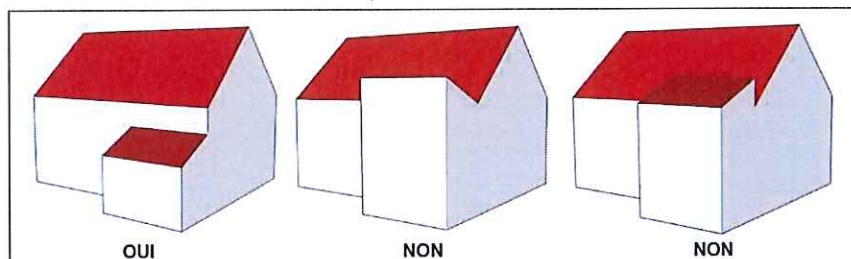
4 – Travaux sur le bâti existant

4-1 - Extensions - surélévations

Les extensions ou surélévations doivent être réalisées en harmonie avec le volume originel et le bâti environnant (hauteur - matériaux - pente de toiture).

Les surélévations doivent être réalisées au droit des façades de la construction existante.

La toiture des extensions pourront être à une seule pente si son faîtage est situé à une altitude inférieure de celle du sommet de la façade de la construction existante contre laquelle elle est accolée, et si sa pente est orientée à l'opposé de cette façade.



4-2 - Toiture

Les toitures existantes pourront être rénovées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques patrimoniales, techniques (charpente, pente) ou architecturales particulières ne permettant pas l'application de la règle précédente.

4-3 - Façades

Les travaux de ravalement ou de restauration des constructions existantes devront conserver les parements en pierre de taille, les chainages, bandeaux, corniches, génoises, encadrements d'ouvertures, ferronnerie et volets.

Les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnement des façades (composition sur les axes verticaux).

Les joints au ciment gris et blanc pur sont interdits de même que les finitions reliefs ou lissées au fer.

5 – Clôtures

5-1 – Hauteur maximale

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs à claire-voie et des murs est limitée à 1,20 mètre.

Si les murs sont surmontés d'un dispositif à claire-voie (mur-bahut), la hauteur totale de la clôture pourra être portée à 1,80 mètre le long des routes départementales et 2 mètres le long des autres voies.

Le long des limites séparatives, la hauteur est limitée à 2 mètres.

5-2 – Aspect

Sont interdits :

- les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
- les piliers de portail en fausse pierre,
- les murs en béton brut,
- L'ajout de brise-vent ou de brise-vue dans les dispositifs à claire-voie.

Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).

ARTICLE UC 12 - Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, Il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places et 3 places pour les logements de plus de 150 m², dont 1 couverte dans la mesure des possibilités techniques
- Pour les services bureaux, bâtiments publics et commerces, 1 stationnement pour 60m² de surface de plancher, cette disposition ne s'applique pas lors de l'extension des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes,
- pour les entreprises artisanales, 1 place pour 4 emplois,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle,
- Pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 places pour 3 personnes.

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

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations Espaces boisés classés

Devant les installations et travaux divers, des rideaux de végétation doivent être plantés afin de les masquer.

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (*voir la proposition de palette végétale (PNRVA) en annexe du règlement*).