

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UC correspond aux entités des copropriétés du Clos Prieur correspondant au secteur UCa et du Clos de la Vigne au secteur UCb.

Dans les secteurs UC, pour les besoins de l'application du présent règlement, en présence de terrains soumis au régime de la copropriété, constituent des unités foncières : les parcelles de terrain pour lesquelles les copropriétaires disposent individuellement d'un droit de jouissance exclusif et privatif.

Elles se caractérisent par un usage presque exclusif d'habitat individuel et une expression architecturale et urbaine très homogène (taille du parcellaire, type de constructions et emprise au sol des constructions).

Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux voies et le plus souvent détachées des limites de propriété.

Une certaine mixité fonctionnelle peut y être envisagée (habitat, chambre d'hôtes, bureau par exemple à usage de profession libérale) dans le respect de l'unité du tissu qui caractérise ces entités.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 354, telle qu'elle figure au plan (classement sonore des voies inséré en annexe), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par l'arrêté n° 99 CAI 1CV 019 du 15 février 1999.



RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UC 2.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à la fonction de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UC 2.
- Les constructions destinées à la fonction d'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous conditions :**

- L'aménagement dans les volumes existants des constructions pour un usage de bureau (professions libérales) à condition de ne créer aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.

- L'extension, en continuité des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et de bureau (professions libérales).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UC 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales pourront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension d'une construction existante doit être implantée en retrait :

- avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement en UCa.
- avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement en UCb.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la construction nouvelle s'implantera en observant la même marge de recul que la construction initiale.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le cas suivant :

- . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Le retrait de la limite séparative sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide...) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Les piscines couvertes ou non doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière (y compris annexes, piscines couvertes...).

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximum des annexes est de 3,50 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le vocabulaire architectural des extensions doit s'inscrire dans la continuité de l'architecture des constructions existantes

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 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

En cas de reconstruction ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction initiale et/ou existante.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

Dans le secteur UCa (Clos Prieur) :

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile mécanique de ton brun foncé à raison de 15 tuiles au m². Les pignons ne doivent pas présenter de débords de toiture.

Dans le secteur UCb (Clos de la Vigne) :

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit de structures vitrées telles que vérandas ou serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UCa (Clos Prieur) :

Seuls sont autorisés les finitions lissées respectant le nuancier joint en annexe.

Dans le secteur UCb (Clos de la Vigne) :

Seuls sont autorisés les finitions lissées, talochées ou brossées respectant le nuancier joint en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs des menuiseries et volets doivent s'harmoniser avec celles de la façade ou maintenir l'aspect initial.

Les habillages des chiens-assis doivent s'harmoniser avec celles de la façade ou maintenir l'aspect initial.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- de préférence d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'une clôture à claire-voie constituée de préférence de lisses et poteaux en bois.

Les clôtures entre les parcelles seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, soit d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Voir en annexe les recommandations concernant les clôtures

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Sans objet

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 100 m² de superficie.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

