

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines du village caractérisées par une vocation principale d'habitat et une urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

La zone UC est composée des sous-secteurs UCa, Ucb.

Le sous-secteur UCa est caractérisé par une typologie « maisons de village » et des maisons individuelles, notamment mitoyennes, sur de petites parcelles, présentant une densité de logements plus élevée que le reste de la zone.

Le sous-secteur Ucb est caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire périphérique moins dense.

La zone UC est en tout ou partie concernée par le **Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UC est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone urbaine**.

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

Le sous-secteur UCa est en tout ou partie concerné par **la ZPPAUP**.

Se référer au règlement de la ZPPAUP qui s'impose dans les Servitudes d'Utilité Publique (tome 7).

Le périmètre de la ZPPAUP est superposé au plan de zonage du PLU.

Le sous-secteur UCa est concerné par **la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune**. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement (annexe 1).

Leur localisation apparaît au plan de zonage.

La réglementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe 13 des Dispositions Générales.

La zone UC est concernée par **les Espaces de Bon Fonctionnement Ecologique du Vistre et de ses affluents**. Les périmètres des EBF sont reportés au plan de zonage du PLU. Les dispositions applicables sont consultables dans le paragraphe 14 des Dispositions Générales.

La zone UC est en tout ou partie concerné par **un périmètre de protection de captage d'eau potable**. Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

Le sous-secteur UCa est en partie concerné par des **Espaces Boisés Classés**. Les EBC sont reportés au plan de zonage. Les prescriptions associées sont renseignées dans le paragraphe 8 des dispositions générales du règlement.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs UCa, UCb sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
- La pratique du camping ou du caravanning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les sous-secteurs UCa et UCb sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...)
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² doit comporter un minimum de 25% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Pour l'ensemble des RD dans la zone, hors agglomération, toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Les accès directs sur la RN113 sont interdits.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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 se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Toute construction ou occupation du sol créant une surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires : un bassin de rétention pérenne à ciel ouvert ou un dispositif pérenne ayant la même fonction sera aménagé.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter à une distance minimale de :

-35m de l'axe de la RN113 pour les constructions à vocation d'habitat, cette distance est ramenée à 25 mètres pour les annexes non habitables

-25m de l'axe de la RN113 pour toutes les autres constructions,

-4m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'extension des constructions existantes, et ne respectant pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLU, est autorisé, si cette extension ne vient pas aggraver le non respect de la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'ensembles nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes d'une hauteur supérieure à 3,50m au faîtage doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

Les constructions et annexes (hors piscines) d'une hauteur inférieure à 3,50m au faîtage peuvent s'implanter :

- Soit à la limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes) situées sur une même propriété peuvent être :

- soit accolées,
- soit respecter entre elles une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

Dans le sous-secteur UCa, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 45% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCb l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 35% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 m au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente,
- 6m à l'acrotère des toitures-terrasses.

La hauteur des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelle telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc ...

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (voir TOME 7 Servitudes d'utilité publique) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 11 des dispositions générales).

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur

Les constructions situées en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (périmètre superposé au plan de zonage du PLU) devront respecter le cahier de prescriptions associées dans le règlement de la ZPPAUP(tome 7 – Servitudes d'Utilité Publique)

1. Dispositions générales

Il est rappelé que les 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, leur 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.
La pente des toitures respectera une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses généralisées sont interdites.

Les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes sont autorisées sous conditions :

- De faire partie du volume du bâtiment,
- D'être desservies par un étage habitable,
- De ne pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Elles devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble.

Leur acceptation sera étudiée au cas par cas.

3. Façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les revêtements devront être enduits talochés, frottés, grattés fin.

Les placages sont interdits.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent être totalement intégrés dans la toiture et non visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

5. Numérique

Pour toute nouvelle construction, la fourniture et la pose de tout équipement préalable à l'installation de la fibre optique est obligatoire, y compris les chambres nécessaires

ARTICLE UC 12 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les **véhicules motorisés** est le suivant :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places de stationnement.

- Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

- **Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat**, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements créés.

- commerces : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- **bureaux** : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- **artisanat** : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

-**hôtellerie** : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 5 m² de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Dans le sous-secteur UCa, une surface correspondant au minimum à 40 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UCb une surface correspondant au minimum à 50 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.