

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

UC

Caractère de la zone– Extrait du rapport de présentation

Zone urbaine générale (habitat, services, activités) correspondant aux extensions autour du centre villageois.

Le bâti est édifié en ordre continu ou discontinu et en retrait par rapport aux voies.

Cette zone comprend un secteur UCr, correspondant au secteur urbanisé situé sur le relief à l'est du centre ancien, visible depuis la plaine. Ce secteur peu dense intègre des règles paysagères spécifiques.

La zone est concernée en partie par le périmètre de protection du captage d'eau potable des « Puits de la Braune » (La Calmette).

ARTICLE UC -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les transformations en logements de garage existant en rez-de-chaussée, à moins que le logement ne dispose d'un stationnement par ailleurs, inclus dans la parcelle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Toute occupation et utilisation du sol présentant des risques pour la sécurité, la santé ou la salubrité publique ou des nuisances incompatibles avec le caractère urbain de la zone ;
- Les antennes relais ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...) ;
- L'implantation des habitations légères de loisirs et les aires de camping-caravaning.

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

- dans les opérations > 2 000 m² de surface de plancher d'habitat, 20%minimum de cette surface ou du nombre de logements créés doit être affecté à du logement aidé ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires aux projets autorisés sur la zone, et notamment les déblais/remblais nécessaires pour aménager une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfaits aux exigences réglementaires.

- Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage d'eau potable du Puits de la Braune, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions issues du rapport hydrogéologique annexé au PLU.

ARTICLE UC-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies et des parcelles adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumis à autorisation départementale.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié. Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne doit pas compromettre les cheminements piétonniers.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 8 mètres pour une voie à double sens et de 5,4 mètres pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètres.

ARTICLE UC-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes en fonction de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. Elle doit être équipée d'un dispositif anti retour.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Le réseau public d'assainissement ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition. Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraités avant rejet sous conditions de convention avec la commune.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance, d'un réseau public d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 7 L par seconde et par hectare).

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée sur façade de façon la plus discrète possible. Les câbles posés sur façade doivent être regroupés et emprunter le même tracé.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction, et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les cas d'habitats groupés et/ou collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante. Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de bouches à incendie ou de poteaux à incendie.

Ordures ménagères :

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de collecte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics. Ils devront satisfaire aux besoins de tri sélectif (en vigueur ou à venir). Ils seront dimensionnés, pour les bâtiments d'habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement.

ARTICLE UC - 5 LASUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UC - 6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques ou privées ouvertes au public et des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Règle générale : Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

- Non réglementé pour les bâtiments annexes dont la hauteur est inférieure à 2,5 mètres au nu de la façade et 4 mètres au faitage, et sur un linéaire de 10 m maximum en limite séparative ;
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Possibilité de s'implanter en limite, afin de permettre la réalisation de constructions groupées :
 - o lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
 - o dans le cadre de projet d'ensemble (plan de masse de lotissement, groupe d'habitations), à l'exception des limites de l'opération.
- En zone UCr, le retrait par rapport à la limite avec la zone agricole protégée est de 10 m minimum.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Non réglementé pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 2,5 mètres au nu de la façade et 4 mètres au faitage et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

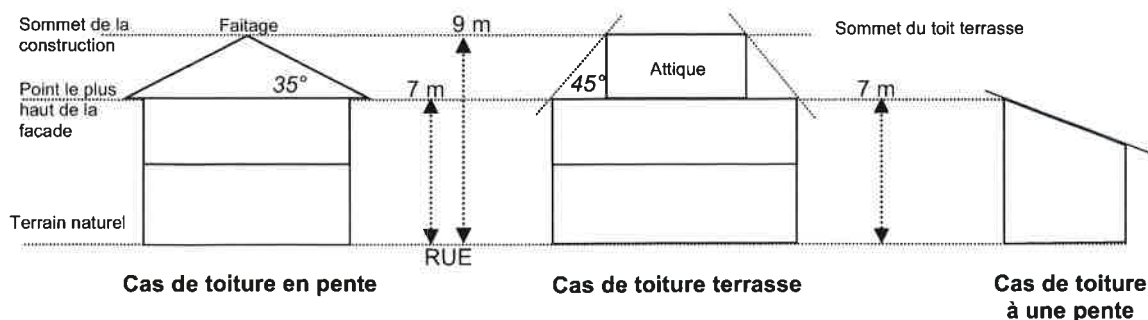
ARTICLE UC - 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de 25% de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions pourra être majorée de 50% maximum pour les opérations de logements locatifs sociaux, en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC - 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale : la hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la façade et à 9 mètres au sommet de la construction. Dans le cas de toitures terrasses, un étage en attique peut prendre place en retrait vis-à-vis des façades principales, selon un angle de 35° à partir du point haut de la façade (afin de rester dans le même volume qu'en cas de toiture en pentes).



Exceptions :

- La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Secteur UCr, dans une bande 30 mètres par rapport à la limite avec la zone agricole protégée (Ap) : la hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 4 mètres au nu dominant de la façade et à 6 mètres au faitage ou au sommet du volume de couronnement. Dans le cas de toitures terrasses, un étage en attique peut prendre place selon les mêmes conditions qu'au premier paragraphe

ARTICLE UC – 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux, des techniques et des formes innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale ou de projets d'architecture contemporaine, à condition de respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Façades et revêtements :

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif d'un aspect fini qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- La granulométrie des revêtements maçonnés doit être fine. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.
- La coloration des enduits sera prise dans la palette de teintes naturelles des pierres, sables ou terres locales. Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.
- Les revêtements en matériaux naturels sont admis : bois, pierre, ...
- Les systèmes de refroidissement et/ou de chauffage devront être intégrés à la façade ou installés en toiture ou à l'intérieur de la parcelle et non visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons techniques, leur implantation ne peut se faire que sur la façade sur rue, ces dispositifs devront être soigneusement intégrés au reste de la construction sans porter préjudice à l'esthétique de l'ensemble par un dispositif de serrurerie (vantelles, grilles opacifiantes, etc...) architecturé.

Toitures :

- Forme :
 - o Pourcentage de la pente : inférieur ou égal à 35%.
 - o Les toitures terrasses sont admises.
- Les volumes des toitures doivent rester simples.
- Matériaux de couverture des toitures en pente : tuiles canal de terre cuite ou similaires, de teinte claire. Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites. Les plaques sous toiture sont autorisées, à condition qu'elle soit totalement recouverte par le matériau de toiture autorisée et qu'elle soit invisible depuis l'extérieur.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
 - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...), sous réserve d'une bonne intégration

architecturale. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Clôtures : Les clôtures, si elles existent, seront constituées :

- le long des voies et emprises publiques : un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètres, surmonté ou non d'un grillage ou barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 1,80 mètre, mesuré à partir du niveau du trottoir. En cas de terrain en pente : les murs de soutènement situés en limite de l'espace public pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Au-delà, prévoir des paliers, avec une végétalisation du palier ;
- en limite avec la zone agricole ou naturelle : de grillages ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté ou non d'un grillage ou barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 1,80 mètres ;
- en bordure des fossés drainants : les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits.

Les murs doivent être enduits ou réalisés en pierre. La granulométrie des revêtements maçonnés doit être fine. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites. La coloration des enduits sera prise dans la palette de teintes naturelles des pierres, sables ou terres locales. Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Dans le cas de murs ou murets de soutènement, des fentes verticales (barbacanes ou « chantepleure ») doivent être prévues pour permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture.

ARTICLE UC - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m pour les emplacements spécifiques aux personnes handicapées, ne pas avoir une largeur inférieure à 3,30 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logements, dont une place non close, ouverte sur le domaine public ;
- pour les constructions destinées aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher d'activité ;
- pour les constructions destinées au commerce, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire ;
- Locaux ou emplacements à vélos de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les bureaux, commerces, équipements publics, logements collectifs.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Dans tous les cas, il est recommandé d'éviter l'artificialisation des sols.

ARTICLE UC-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres

Les espaces libres doivent représenter au minimum 75% des parcelles, hormis dans le cas de majoration pour réalisation de logements locatifs sociaux (Cf. article 9), auquel cas les espaces libres doivent représenter au minimum 62,5% des parcelles.

Les espaces libres en terre pleine végétalisée doivent représenter au minimum la moitié des espaces libres.

Plantations

Les boisements et espaces verts repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7 sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-5 al 7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les arbres existants doivent être préservés, ou, en cas d'impossibilité liée à la sécurité, être remplacés par des arbres de haute tige d'essence locale ou adaptée au site.

Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.

Les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement de la voirie devront être paysagées : espace majoritairement en pleine terre, avec plantations d'essences locales et variées.

En UCr, la bande de retrait par rapport à la limite avec la zone agricole protégée doit bénéficier d'un aménagement paysager à dominante végétale permettant de marquer une limite qualitative de la zone urbaine. Une transparence visuelle pourra être maintenue pour préserver les vues sur le grand paysage.

Les clôtures en limites avec la zone agricole ou naturelle seront végétalisées, avec des plantations d'essences locales et variées (Cf article 11).

ARTICLE UC-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC-15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE UC-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.