

Chapitre II - Zone UC

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous formes de lotissements pavillonnaires.

- Une partie de la zone du village est concernée par la protection des terrains cultivés visant à conserver les parcs urbains et où toute construction est donc interdite.
- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques. Toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.
- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.
- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Toute construction est interdite en zone d'aléa fort inondation, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants de nature à aggraver la vulnérabilité des biens.
- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillage.

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Toute construction est interdite en zone d'aléa fort inondation, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants de nature à aggraver la vulnérabilité des biens.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Dans la zone touchée par le risque potentiel d'inondation :

- tout projet doit prendre en compte le risque, ne pas aggraver la situation existante et être conforme au PPRi en vigueur au moment de la demande.
- la surface de plancher doit être située au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement, les seuils doivent être à +0,30m du terrain naturel ou être équipés de bâtard d'eau.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU : cette extension sera au maximum de 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, et ne sera possible qu'une seule et unique fois.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Chaque opération de dix logements ou plus est conditionné à la réalisation de 20% minimum de logements aidés.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article UC 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent

également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1^{ère} et/ou 2^{ème} famille (lotissements habitations individuelles ou en groupe) :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5 mètres pour double sens ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 9 mètres ;
- Sur largeur $S=12,2/R$ dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2^{ème} famille collectif:

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Article UC 4 - desserte par les réseaux

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 de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le zonage d'assainissement collectif l'impose.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en oeuvre pour le dévoiement de ces eaux.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m² devra être pris en compte.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article UC 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. (voir schéma à l'article 7)

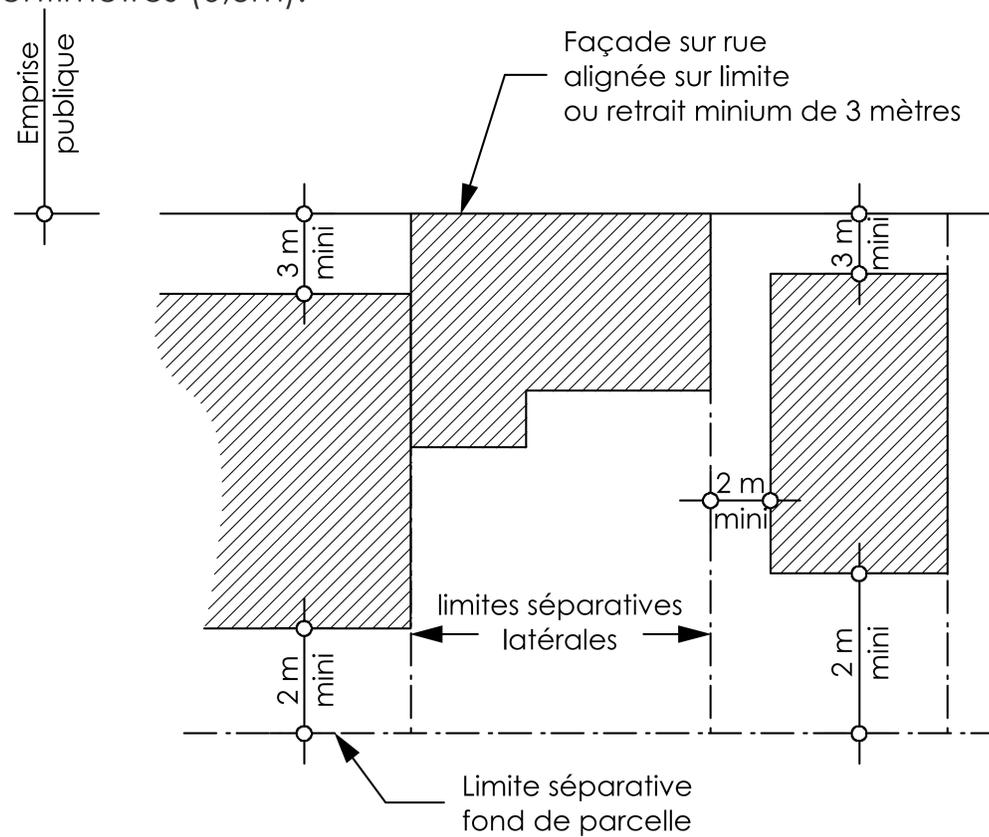
Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à 50 centimètres (0,5m).

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 50 centimètres (0,5m).



Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

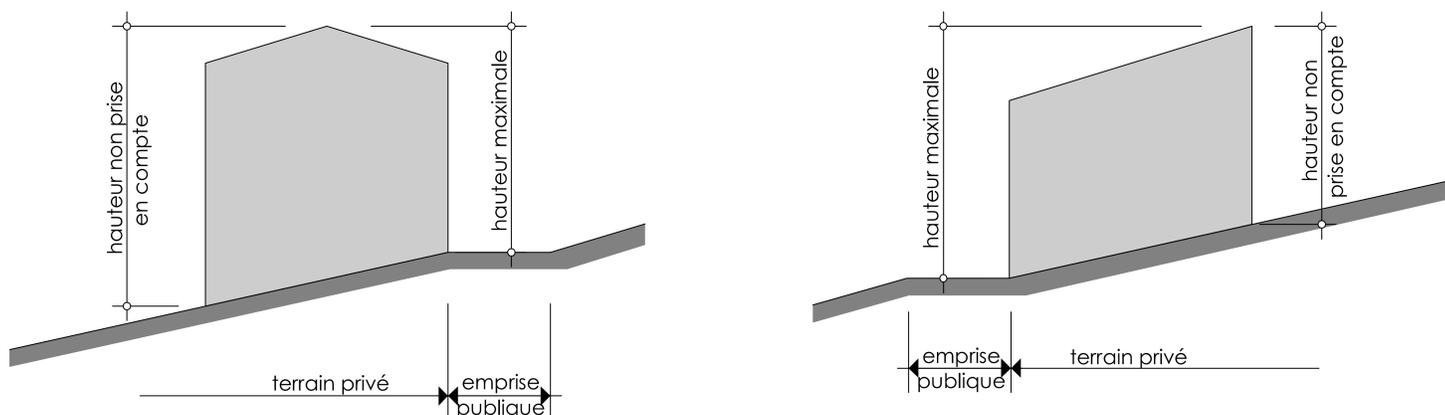
Non réglementée.

Article UC 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.



La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres et le nombre de

niveaux à RDC + 2 (soit 3 niveaux maximum).

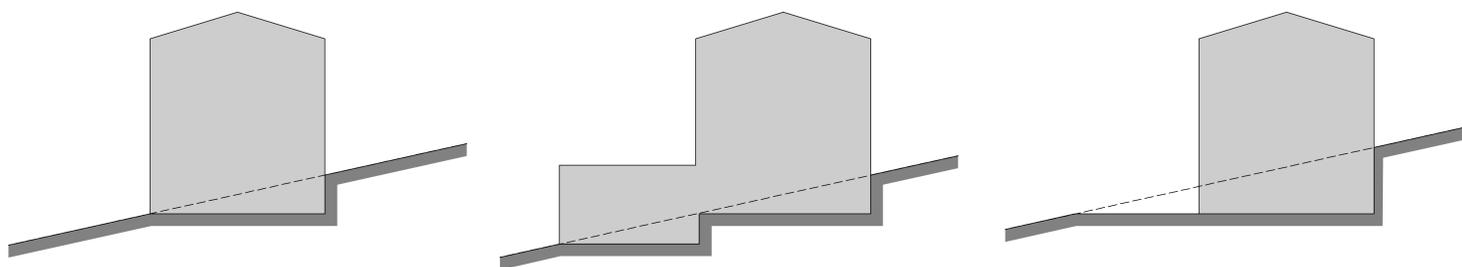
Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

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

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

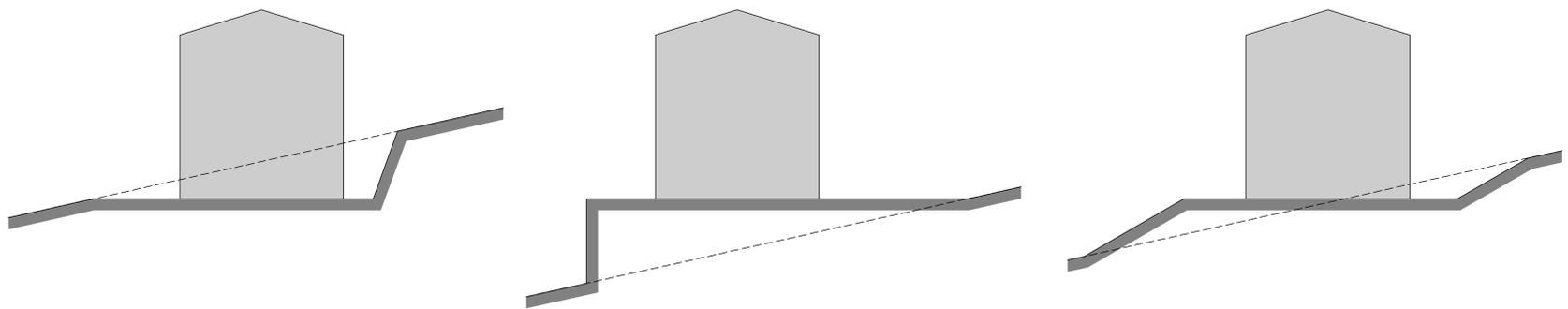
PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



PRINCIPES NON AUTORISES

remblais ou déblais trop importants



Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au

volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

- a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des façades et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les ouvertures doivent respecter les tailles et les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

- b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas

comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m² ; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m².

Modalités d'application :

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

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m² devra être pris en compte.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article UC 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non règlementées.

Article UC 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En Um, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.
Pour pouvoir bénéficier du dépassement de la hauteur maximale de 20% prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article UC 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).