

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES A CARACTERE D'HABITAT INDIVIDUEL DE FAIBLE DENSITE

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat individuel de faible densité dont le caractère résidentiel est très marqué.

Elle correspond a des espaces "rotules" entre la ville et l'espace naturel et rural.

Le classement en zone UC indique la volonté d'assurer une stabilité de ces quartiers à la fois dans leur typologie et leur destination à l'échéance du PLU révisé.

Il s'agit en particulier de développer un urbanisme de faible densité, avec une "aération du tissu urbain et où la présence du végétal est affirmée afin de s'inscrire au mieux dans le paysage rural.

Dans cette perspective :

- l'urbanisation sur des grandes parcelles est requise,
- des reculs par rapport aux voies sont généralement imposés (10 m minimum), des implantations différentes peuvent être requises, particulièrement dans les zones englobant des hameaux,
- le traitement des clôtures devra être réalisé en utilisant notamment le bois et les haies vives.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie, d'artisanat et de commerce. Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs. Le stationnement de caravanes.

Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

UC-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.

Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (notamment à la présence de cavités souterraines), les constructions ou travaux sont admis à condition de ne pas aggraver les risques ou à en provoquer de nouveaux et les autorisations de construire devront être précédées d'une étude géotechnique. D'autre part, le constructeur doit prendre toutes mesures techniques pour garantir la stabilité du bâtiment.

UC-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Le nombre des accès sur la voie publique peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Définition: l'accès permet la réalisation, à partir d'une voie ouverte à la circulation des véhicules, d'une voie de desserte à une ou plusieurs parcelles.

Toute opération doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination

La largeur de l'accès est fixée à 4m minimum.

Dans les zones de vallées ou de coteaux, les accès ne doivent en aucun cas nécessiter de mouvements de terre qui viendraient à modifier la physionomie du paysage.

Les accès en tranchées sont interdits.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur minimale d'emprise est de 6,00 m pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte.
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UC-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Aux endroits desservis par le réseau collectif d'eaux usées, Le raccordement est obligatoire, pour toute nouvelle construction.

Eaux pluviales

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UC-ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit répondre aux conditions de surface suivantes :

- s'il est desservi par un système d'assainissement collectif, la surface minimale est fixée à 1000m²,
- en l'absence d'un système d'assainissement collectif la surface minimale est fixée à 1500m²,
- exceptionnellement, une surface différente peut être autorisée en deçà de cette limite et ce notamment dans le cadre de projets d'ensemble compte tenu de considérations architecturales, ou dans une zone reflétant les caractéristiques d'un hameau.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'alignement. Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- exceptionnellement compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite et ce notamment dans le cadre de projets d'ensemble compte tenu de considérations architecturales, ou dans une zone reflétant les caractéristiques d'un hameau,
- dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, où les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur limite séparative, dans ce cas, sur une seule limite séparative à la fois.
- éloignées des limites latérales avec un recul minimum au moins égal à la moitié du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m (ne s'applique pas aux abris de jardin de moins de 9 m² et 2,10 m de haut).

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

UC-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre et la réhabilitation de bâtiments existants, dans la limite de la hauteur initiale.

UC-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades tels que pierre de taille ou de placage, enduits traditionnels de ton pierre.
- L'utilisation du bois en façade sera autorisé s'il est peint de couleur beige ou ton pierre.
- Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.
- Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire les matériaux tels que le fibrociment, la tôle ondulée ...
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.
- Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Sous-sol

Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

Annexes

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- se justifier par une emprise au sol, une volumétrie et une hauteur limitée, de garder une cohérence avec le bâtiment principal, le bâti environnant et la configuration de la parcelle.
- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,

- l'absence de nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

Les annexes de plus de 20 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit...).

Les annexes de moins de 20 m² à usage d'abris de jardins ou de piscine devront être traitées avec soin mais pourront avoir un aspect différent de celui du bâtiment principal. L'usage de la tôle, des bacs acier, du PVC est proscrit, le bois peint ou lasuré est autorisé, type brou de noix ou similaire.

Les extensions de type "véranda" sont autorisées à condition de s'insérer harmonieusement avec le bâtiment principal notamment en ce qui concerne les teintes et les matériaux utilisés.

Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des annexes type garage, appentis, carport ou abri de jardin, inférieures à 20m².
- La pente de toit des bâtiments devra être au moins égale à 40°.
- Dans le cas de toiture à deux pans. Le choix se fera en fonction de la dominante locale. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 30 ° minimum pour les annexes supérieures à 20 m² d'emprise. Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières ou en véranda et des parties de toiture courante.
- La toiture des extensions de constructions principales doit être en harmonie (forme, matériau, couleur) avec celle de la construction principale.
- L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées.
- Les brisures de toit sont interdites, sauf les coyatures comprises entre 1 et 1,50 m et 10 ° d'écart d'angle avec la pente principale.
- Le choix des matériaux sera effectué selon la dominante locale, sont autorisés sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les rayons de protection :
 - l'ardoise naturelle et artificielle, la tuile traditionnelle,
 - La petite tuile plate traditionnelle (50 tuiles minimum au m²)
 - le zinc pour des projets contemporains,
 - les matériaux translucides pour les vérandas.

Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurs) et traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Ouvertures

- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade.
- Les châssis de toiture sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture et à condition qu'ils soient encastrés. Leur taille ne doit pas dépasser 1,14 m par 1,18 m
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.

Menuiseries

- Les menuiseries extérieures doivent être de teinte blanche, beige, gris clair ou de ton bois.
- Les portes principales doivent être de teinte bleu foncé, vert foncé, bordeaux ou chêne clair.
- Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpes.

Pylônes

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures sont des éléments constitutifs importants du paysage et doivent participer autant que possible à la perception de la « Ville Parc ».

C'est pourquoi il sera recherché, à réaliser, si besoin est, des clôtures végétales sous forme de haies composites, taillées ou libres. Les matériaux ne présentant pas un aspect qualitatif seront proscrits tels que poteaux béton ou murs pleins en élément de béton préfabriqué.

En bordure d'espace public :

- Celles-ci font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de même hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.
- Elles sont limitées en hauteur à 1,20m et peuvent être constituées :
 - soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,20m de forme et d'aspect traditionnels, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
 - soit d'une palissade en bois teinté chêne ou blanc, ne dépassant pas 1,20m,
 - soit d'un grillage vert foncé à mailles larges, avec piquets en bois. Possibilité d'avoir une haie vive plantée devant, le tout ne dépassant pas 1,20m,
 - soit de toute autre manière à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent.
 - Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

En limite séparatives

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,20 m de forme et d'aspect traditionnels, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
- soit d'une palissade en bois teinté chêne ou blanc, ne dépassant pas 1,20 m,
- soit d'un grillage vert foncé à mailles larges, avec piquets en bois à condition d'avoir une haie plantée devant, côté rue, le tout ne dépassant pas 1,20 m,
- soit de toute autre manière à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent.
- Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

UC-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Des aires de stationnement doivent être réalisées en surface, ou intégrées à la construction, de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Il sera demandé la création d'au moins deux places de stationnements par logement créé, à raison de 25m² par place de stationnement. Le nombre de places pourra être apprécié au-delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Locaux à usage de bureaux ou de commerces

- 50 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Les arbres remarquables doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

Plantations sur les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Espaces verts à créer :

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre "haute tige" pour 200 m² de terrain.

Pour tout lotissement ou groupement d'habitation, 1/10e au moins de la superficie de l'opération devra être planté, par le lotisseur ou le constructeur, d'arbres "hautes tiges", la création d'espaces verts pourra être imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces espaces devront faire l'objet d'une véritable composition valorisant le site.

Pour les opérations supérieures à 10 lots ou 10 logements, cette superficie devra être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

UC-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.