

### 2.3. ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine où le bâti est diffus correspondant aux extensions urbaines récentes et aux hameaux.

#### ARTICLE UC-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

#### ARTICLE UC-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect soit compatible avec le cadre bâti existant :

- les installations classées liées à l'activité urbaine,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la déviation de la RN 141 sont interdits.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les autres routes départementales devront être groupés.

Toute opération devra prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de services, ...).

Les constructions pourront être interdites si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés si elle existe.

Tout terrain devra présenter un sas d'entrée d'un recul minimum de 5 mètres.

Les ouvrages techniques d'utilité publique ne sont pas soumis aux règles de l'article 3.

#### **ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTÉ DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

Les ouvrages techniques d'utilité publique ne sont pas soumis aux règles de l'article 4.

- **Eau potable**

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas-là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, ...), de la surface du terrain (distances réglementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, ...).

Dans les secteurs relevant d'une solution future d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel mis en place permettra le raccordement au réseau public d'assainissement lors de sa mise en service.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement.

- **Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié après avis des services compétents. En tout état de cause, une autorisation puis une convention spéciale de déversement devront être signées par le propriétaire et le gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public d'eaux pluviales (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré naturellement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la Loi sur l'Eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

- **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

**ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions existantes pourront être implantées en alignement ou en retrait des voies et emprises publiques selon la nature, l'implantation ou la configuration de l'existant.

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

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives ou en retrait selon la nature, l'implantation et la configuration de l'existant.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux et dépasser 7,50 mètres au faîtage.

Des hauteurs supérieures à celles-ci peuvent être acceptées pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U.

Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, administratifs ne sont pas soumises aux règles de l'article 10.

Les ouvrages techniques d'utilité publique ne sont pas soumis aux règles de l'article 10.

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

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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.

• **Constructions existantes**

Qu'il s'agisse d'une modification, d'une extension d'un bâtiment existant ou bien encore d'une construction nouvelle en relation avec l'existant, il faudra veiller à respecter le caractère architectural, les principes de composition des façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

L'utilisation de matériaux contemporains est admise dans la mesure où elle s'inscrit en cohérence avec les principes de composition de l'ensemble architectural.

• **Constructions anciennes traditionnelles**

Couvertures

Pour le bâti ancien, les tuiles mécaniques seront interdites.

Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles type tuiles "canal" ou se rapprocher de teintes naturelles claires et disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

Les pentes des toits devront être comprises entre 28 et 33 %.

Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées avec des matériaux d'aspect identique.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Les souches de cheminées traditionnelles seront conservées et restaurées, même en cas de suppression des conduits intérieurs.

Façades

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés avec des matériaux d'aspect type bois.

L'emploi des volets roulants sera interdit sur le bâti ancien.

L'emploi du PVC pour les menuiseries sera également proscrit sur le bâti ancien.

Enduits

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il sera nécessaire de reprendre la même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits devront être posés au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes.

Les couleurs seront limitées aux teintes claires pour les menuiseries. Les teintes vives seront interdites.

• **Constructions nouvelles**

Couvertures

Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles type tuiles "canal" ou se rapprocher de teintes naturelles claires. Les tuiles seront disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

Les pentes des toits devront être comprises entre 28 et 33 %.

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou l'autre des voies.

Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures terrassées seront interdites.

Façades

Les imitations de styles architecturaux extérieurs à la région seront interdites.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme de percement du bâti ancien traditionnel.

Épidermes

Les enduits devront être de teinte claire.

Tout colorant sera exclu.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes.

Les couleurs seront limitées aux teintes claires pour les menuiseries.

Les teintes vives seront interdites.

• **Bâtiments annexés**

Couvertures

Les bâtiments annexes aux habitations tels que les garages ou les abris de jardin devront être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bords ou de clins en bois.

Clôtures

Les clôtures traditionnelles en pierre calcaire et les porches d'entrée devront être conservés. L'inventaire réalisé au titre de l'article L. 123-1-5-7 soumis à autorisation tous travaux réalisés sur les éléments de paysage identifiés.

S'il s'avère qu'une nouvelle entrée dans ces murs de clôture est nécessaire, il faudra veiller à reconstituer un sas d'entrée de proportion et d'aspect équivalents au mur existant.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et ses abords immédiats. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives, seuls sont autorisés les clôtures en grillage ou treillage métallique, les murs bahuts, et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.

Sur les limites publiques, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2 mètres de hauteur, éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique,
- les murs traditionnels en pierre ou avec enduits dont la hauteur sera inférieure à 2 mètres.

#### **ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur les espaces communs de chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Les ouvrages techniques d'utilité publique ne sont pas soumis aux règles de l'article 12.

#### **ARTICLE UC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10% de cette surface devront être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige correspondant à des essences locales.

Les plantations existantes seront conservées.

La suppression des plantations existantes ne pourra être accordée que si les arbres abattus sont remplacés par de nouvelles plantations d'essences locales et si celles-ci assurent leur rôle structurant au sein du paysage.

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse composée d'essences locales.

L'inventaire réalisé au titre de l'article L.123-1-6-7 soumis à autorisation tous travaux réalisés sur les éléments de paysage identifiés.

Les ouvrages techniques d'utilité publique ne sont pas soumis aux règles de l'article 13.

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.