

ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'un habitat en ordre discontinu autour du village. Elle comprend un secteur **UCa**, immédiatement au Sud où, pour des raisons paysagères et liées aux possibilités d'assainissement, les constructions devront être cantonnées au Nord de la parcelle sur une bande d'implantation figurée au zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage :

- d'habitat,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et de services.

Les installations techniques de service public.

Les installations classées, soumises à déclaration, à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les autres constructions ou installations excepté celles indiquées à l'article UC 2 ci-dessous.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- La création d'installations classées soumises à autorisation
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés et nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans l'article UC1
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs d'attraction permanents de jeux et de sports, les pistes de sports mécaniques
- Les stands et champs de tir
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

3. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4. Assainissement

5.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées vers le réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux est interdite.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

A défaut de réseau, des mesures de précaution propres à éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics seront prises.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4. Eau, incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la présence de poteaux incendie, bouches d'incendie ou réserves d'eau implantées tous les 200 mètres et capables de fournir un volume d'eau de 120 m³ utilisable en 2 heures.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions devront présenter une façade (principale ou secondaire) à au moins 6 mètres de l'axe des voies publiques ou privées, existantes ou futures.

Hors des limites de l'agglomération déterminée et matérialisée en application du Code de la Route, les distances à respecter par les constructions par rapport à l'axe des voies sont les suivantes :

- R.D. 956 : 25 mètres pour toutes les constructions,
- R.D. 27 : 15 mètres pour toutes les constructions,
- R.D. 216 : 15 mètres pour toutes les constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 4 mètres ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UCa, les constructions devront respecter l'emprise maximum figurée au plan de zonage.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau (Ravin du Bois et Vallat du Deven).

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

1 Eaux pluviales

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions devra respecter l'emprise maximum figurée au plan de zonage.

il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les installations techniques de service public.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

1- Hauteur relative

Dans l'ensemble de la zone la hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines si elles existent.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage. Sur les terrains en pente, ces hauteurs seront mesurées à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais sont interdits et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les façades seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de types canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

- **Les fenêtres de toit** sont autorisées si elles suivent la pente du toit et si elles représentent une faible proportion de la surface totale de la couverture. Par contre, les chiens-assis sont interdits.

- **En réhabilitation, les terrasses en toiture** sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

- **En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides

- **En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement un mètre de large. D'autres types de baies plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- **En construction neuve**, les couvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

Le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Dans ce cas de réhabilitation, les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres ou d'oxydes métalliques, sera frotté et de teinte soutenue. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable. La teinte de finition devra s'harmoniser avec la teinte des façades voisines.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur, devront permettre une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans son environnement.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Détails architecturaux

- **Les linteaux**, plates-bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- **Les solins** en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie** en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Clôtures** : dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui assure la continuité architecturale de la rue.
Elle doit être de forme simple :
 - en général en maçonnerie pleine (des parties en bois étant exclues), enduite de même type que la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer une continuité, préserver l'intimité, modulable selon le quartier,
 - dans certains quartiers, des clôtures végétales doublées d'un grillage peuvent être sans muret de soubassement

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Dans le secteur UCa, pour des raisons d'intégration paysagère, seules les clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage, pourront être autorisées en bordure de la route départementale.

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

Deux places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée)

Bureaux Une place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul

Restaurants pour les hôtels-restaurants)

Autres établissements Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres 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 et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts pour 100 m² de plancher hors oeuvre).

2. Les lotissements, groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace boisé planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

3. Les plantations existantes seront maintenues.
4. Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitat, hôtelier. Il est fixé à 0,4 pour les autres constructions.

En aucun cas la superficie hors œuvre nette des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 250 mètres carrés de surface de plancher.

La surface de plancher des locaux annexes des habitations, à l'exception de celles destinées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole sera limitée à 30 % de la surface de plancher.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni aux équipements d'infrastructure et installations techniques de service public.

Article UC 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé.

ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat périphérique de faible densité, au quartier dit « La Garenne ».

En raison de sa sensibilité paysagère et de ses caractéristiques, une faible densité de bâti y est autorisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Peuvent être autorisées :

Les constructions à usage d'habitat et celles liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les gîtes ruraux à conditions qu'ils soient attenants aux bâtiments du siège d'exploitation.

Les installations techniques de service public.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- La création d'installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés et nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans l'article UD1
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs d'attraction permanents de jeux et de sports, les pistes de sports mécaniques
- Les stands et champs de tir
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation.