

Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UC

Caractère dominant des zones

Les zones UC correspondent à des espaces urbains dont le caractère dominant est l'habitat collectif ou individuel, groupé ou isolé, moyennement dense, les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu. Elles comportent :

- Un sous secteur UC(z) qui correspond à la zone UC incluse dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. et qui est soumis aux règles de cette dernière.
- Un sous secteur UCa où les nouvelles constructions sont susceptibles d'être concernées par les dispositions de l'article L111-3 du code rural ».

La Z.P.P.A.U.P. est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, elle est immédiatement opposable. Le document approuvé de la Z.P.P.A.U.P. est annexé au PLU. Les dispositions qui y figurent complètent et précisent celles du PLU. En cas de contradiction entre les règles du présent règlement et celles de la Z.P.P.A.U.P., la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce dont la S.H.O.N. est supérieure à 3500m².
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs sauf dispositions prévues aux articles R.111-35 et R.111-36 du code de l'urbanisme.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes sauf dispositions prévues à l'article UA2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

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

Dans toutes les zones UC

- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités et destinations autorisées dans la zone.
- L'aménagement, l'extension ou la transformation des installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes étant précisé qu'il sera autorisé au maximum 2 annexes par unité foncière.
- Les constructions à destination de commerce qui correspondent aux groupes 47.1 à 47.7 définis par la nomenclature N.A.F. de 2008 (cf. annexe n°7), qui disposent d'une surface de vente inférieure à 200m² et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée à la desserte ou à l'encombrement des produits vendus, sous réserve qu'ils prennent place dans le périmètre figuré au document graphique et déterminé en application de l'article L123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises lorsqu'aucun espace adapté à l'activité n'est disponible dans le périmètre dont il s'agit.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 1 an à condition qu'ils prennent place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.
- **Pour les ilots n°8, 9, 10 et 21 repérés dans la Z.P.P.A.U.P. des zones naturelles à protéger ont été créées en cœur d'îlot. Il y a lieu de se reporter à la Z.P.P.A.U.P. pour connaître les dispositions qui s'appliquent à ces zones naturelles.**

Dans les zones UCa

- Les constructions nouvelles sont susceptibles d'être concernées par les dispositions de l'article L111-3 du code rural.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

ARTICLE UC 4 : DESSERT EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Dans les parties du territoire situées hors zonage d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation de la collectivité en charge de l'assainissement des eaux usées, au titre de l'article L1331-10 du code général des collectivités territoriales.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie et les caractéristiques géométriques et topographiques de l'unité foncière devront être telles :

- Qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement il soit possible d'y implanter un système d'assainissement conforme aux règles en vigueur.
- Que l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle soit possible.

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

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions prévues par celle-ci s'imposent à celles définies ci-dessous.

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres depuis l'axe de la RD2-6 conformément aux indications figurées au document graphique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

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

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions prévues par celle-ci s'imposent à celles définies ci-dessous.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

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

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions prévues par celle-ci s'imposent à celles définies ci-dessous.

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions prévues par celle-ci s'imposent à celles définies ci-dessous.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions prévues par celle-ci s'imposent à celles définies ci-dessous.

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 10 m au faitage pour les constructions présentant une toiture à 2 pentes symétriques voisines de 45°,

- 6 m pour les autres constructions,
- 4 m au faîtage pour les constructions annexes.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra 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.

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

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions prévues par celle-ci s'imposent à celles définies ci-dessous.

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les architectures « régionales » autres que celles s'inspirant de l'architecture traditionnelle bretonne sont interdites.

Façades

Les enduits sur les murs en parpaings, briques creuses ou béton seront réalisés à l'aide d'un mortier dont la couleur s'apparentera à celle de la pierre locale (nuances de gris). Ils seront talochés ou grattés fins.

Couvertures

Pour les toitures comportant des pentes voisines de 45°, les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles (des matériaux équivalents par leur forme ou leur couleur seront acceptés s'ils sont en cohérence avec le caractère architectural du bâtiment).

Dans les autres cas, la couleur des couvertures s'apparentera à celle de l'ardoise sauf dans le cas des toitures végétalisées.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Le bâchage des talus et des murs talus est interdit.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe 3 est strictement interdit.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

PRESCRIPTIONS	
Sur voie et place	<p>Les clôtures devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur maçonné en pierre n'excédant pas 2,50 m. Ce mur sera réalisé en pierre conformément à l'existant soit utilisation de pierre couramment utilisées sur le site à savoir pierre de schiste moellon tout venant, pierre de schiste. Le couronnement du mur sera réalisé avec des pierres identiques à celles utilisées pour la construction du mur. Les joints seront réalisés en mortier de chaux affleurant la pierre pour l'ensemble de la construction du mur. - d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie le tout n'excédant pas 1,50 m. Le mur bahut sera réalisé sur une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,20m et sera réalisé soit sur le même principe que le mur maçonné (pierres identiques à celle du site, joints réalisés au mortier de chaux affleurant la pierre) ou en matériaux enduits. L'utilisation du PVC et du béton pour la réalisation du dispositif à claire-voie est strictement interdite. - d'un mur en pierres sèches qui sera constitué de pierres de tout venant hourdés au mortier de chaux sans joints apparents. - d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères (voir annexe 2) - d'un grillage n'excédant pas 1,20m lequel devra obligatoirement être végétalisé ou doublé d'une haie réalisée sur le même principe que la haie d'arbuste en mélange d'essences bocagères.
En limite séparative	<p>L'utilisation du PVC et du béton est strictement interdite.</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,20 m.</p>
RECOMMANDATIONS	
En limite séparative	<p>Les clôtures pourront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères (voir annexe 2) - d'un grillage lequel devra obligatoirement être végétalisé ou doublé d'une haie réalisée sur le même principe que la haie d'arbuste en mélange d'essences bocagères.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux stabilisés ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions prévues par celle-ci s'imposent à celles définies ci-dessous.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe 2.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe 3 est strictement interdit.

Les aires de stationnement devront être constituées de matériaux perméables.

ARTICLE UC 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

