

ZONE UC

ZONE URBAINE MIXTE D'EXTENSIONS RECENTES DIFFUSES

La zone UC correspond aux secteurs d'extension récente qui se sont développés le long des voies d'accès au bourg (chemin du Dauphin, route de Fillé, route de Oizé,...).

Il s'agit d'une zone urbaine mixte d'habitat, d'équipement et d'activités (ajouté par modification du 29-09-2010).

Le bâti est essentiellement de type pavillonnaire, et présente une trame moins dense encore que celle de la zone UB.

Les possibilités de densification par des constructions neuves seront réduites par la fixation d'une superficie minimum de terrain de 1500 m².

Une sous zone indiquée « nc » (non collectif) correspond aux secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif et dans lequel les nouvelles constructions doivent mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRNI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- Les exhaussements de sol,
- Les plantations,...

La zone comprend également :

- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RN 23) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des emplacements réservés pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts,
- Des chemins de randonnée à protéger,
- Des espaces boisés classés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation et où les défrichements sont interdits.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ~~Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.~~
(Supprimé par modification du 29-09-2010)
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et leur extension, *excepté dans le cadre d'une activité professionnelle réglementairement autorisée.* (Ajouté par modification du 29-09-2010).
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Tout défrichement dans les espaces boisés classés

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au PLU, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

L'extension et la transformation des activités existantes, même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

(Ajouté par modification du 29-09-2010).

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La destruction d'éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable, délivrée au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telles que précisées à l'article UC 13.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment repéré comme élément de patrimoine bâti à protéger sur les plans de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

UC 3 - 1 : Accès

- Les constructions prenant accès sur le chemin rural n°6 (chemin du Petit Buffard) sont interdites.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

UC 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UC 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Dans la zone indiquée « nc », à défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UC 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

~~Dans la zone indiquée « nc », pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 1500 m².~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.~~

~~(Supprimé par modification n°2 du PLU)~~

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation qui desservent la parcelle.

Les constructions principales devront être implantées dans une bande de 30 mètres maximum comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes existantes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations à condition d'être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- pour l'extension de constructions existantes, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- *lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins, ...).*

(ajouté par modification du 29-09-2010)

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

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitations

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être sans étage. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UC 11-1 à UC 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des petites surfaces, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires,...).

Les éléments de type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales ou autres dispositifs participant à améliorer les économies d'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont admis, à condition de présenter une bonne intégration paysagère.

(ajouté par modification du 29-09-2010)

UC 11-1 : Habitations et annexes accolées• **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte ni vive ni criarde.

Des teintes vives peuvent cependant être employées en façade pour des éléments ponctuels liés à l'identité de l'entreprise.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

• **Toitures**

Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse qui pourront présenter une faible pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

Les toitures tuile plate des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

UC 11-2 : Autres constructions (bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non laquées est interdit.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 16 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

Les annexes inférieures à 16 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

UC 11-3 : Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser une hauteur de 50 cm en bordure du domaine public.

Des dispositions autres peuvent être admises en cas de contraintes techniques justifiées par la nature de l'activité.

(ajouté par modification du 29-09-2010)

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

*L'usage de claustras, canisses, bâches plastiques est interdit en clôture sur rue.
(ajouté par modification n°2 du PLU)*

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

UC 12 - 1 : Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

UC 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement non closes par logement et situées à l'intérieur des parcelles.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :
1 place pour 250 m² de stockage
1 place pour 100 m² d'atelier
Des aires de livraisons et de manœuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
1 place par classe pour les établissements scolaire du 1^{er} degré
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface hors oeuvre qu'elles occupent.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement, leurs aires de dégagement et les aires de stockage sera aménagée en espaces verts.
(ajouté par modification du 29-09-2010)

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.

*Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet