

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

« La zone **Uc** correspond aux extensions de type pavillonnaire du village de Saint-Martin de Castillon, ainsi que des hameaux de la Bégude et du Boisset. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat. La zone Uc compte le sous-secteur **Uc1**, correspondant au secteur du cimetière, en entrée Nord-Ouest du village (nécessaire respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur ce sous-secteur). »

La zone Uci est en partie concernée par le **risque Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

La zone Uc est en partie concernée par le **risque Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

La zone Uc est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L151-19 et 23, ancien L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone Uc est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestre** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Uc 2
- la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière



ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris le sous-secteur Uc1, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

De plus, dans le sous-secteur Uc1 :

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Uc 1 sont admises sous réserve du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le sous-secteur.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

De plus, dans la zone Uc1 : conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone, la desserte des nouvelles constructions doit être assurée par des accès uniques sur la D35.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uc1 :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 15 m de l'axe des D35, D190 et D223
- de 6 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer
- de 10 m de l'axe des ravins, fossés et axes d'écoulement des eaux
- de 35m par rapport à l'emprise du cimetière, dans la zone Uc du hameau du Boisset

De plus, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le sous-secteur Uc1 :

Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 7 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

Dans le sous-secteur Uc1 : Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de limites séparatives.

A l'intérieur des bandes d'implantations définies au plan de zonage, les constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas de réalisation de constructions accolées, le linéaire maximal de façade sans décrochement ne peut excéder 30 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

De plus, dans le sous-secteur Uc1 :

Les constructions, ainsi que leurs annexes, au sein de la bande d'implantation définie au plan de zonage doivent être contiguës. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) est limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent.

ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative : Cf. Dispositions générales – paragraphe 8

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage.

ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières Matériaux et couleurs

La maçonnerie de pierre doit être soit laissée apparente et rejointée au mortier de sable et de chaux non teinté et soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Façades

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, obligatoirement de ton sable de pays, sans jamais être blanches.

D'autres teintes peuvent être autorisées sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les volets métalliques sont interdits

Les volets roulants plastiques sont autorisés sous réserve que leurs mécanismes ne soient pas en saillie sur la façade.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être dans le sens de leur plus grande dimension.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons. D'autres conception et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un soubassement maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,8 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 5 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,8 m.

Les portes et portails doivent être de forme simple. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Abords et aménagements divers

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques ou maçonnés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Uc 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation des dites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

