

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE DORDIVES

UC

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux hameaux de Saint-Séverin.

Les règles d'urbanisme du PLU de la zone UC ont été substituées aux règles d'urbanisme du règlement du lotissement.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UC 2 et autres que :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les commerces de première nécessité.
- Les équipements d'intérêt général de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions admises.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions nouvelles et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol, de quelque nature que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - 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 aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il 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 par 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.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement électrique basse tension, d'une nouvelle installation, devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la verticale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 mètres, soit R + 1, du point le plus haut du sol actuel à l'aplomb de la façade considérée.

La hauteur totale de la construction principale ne pourra excéder 10 mètres du faîtage du toit au point le plus haut du sol actuel à l'aplomb de la façade considérée.

ARTICLE UC11 - ASPECTS EXTERIEURS

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue. Pour les terrains dont la pente est supérieure à 2%, les constructions devront s'adapter à la topographie du site.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2. - Matériaux

11.2.1. Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

11.2.2. - Les enduits de ravalement doivent être de teinte naturelle ou proches des couleurs minérales : ocre, beige, etc...

Le blanc pur, le blanc cassé et les couleurs criardes étant exclus.

11.3. -Toitures

La pente sera comprise entre 35° et 45°. Les matériaux seront de ton rouge ou brun rouge ou ardoise. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les constructions de petite dimension et les vérandas à condition que celles-ci ne dénaturent pas le volume général des constructions auxquelles elles sont adossées ou lorsque les dispositions architecturales sont compatibles avec l'environnement.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

11.5. - Clôtures

Les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies vives à feuillage persistant, d'une hauteur maximale de deux mètres, formant un écran continu (laurier cerise, aucubas, fusains, thuyas).

Elles pourront être doublées par un grillage métallique galvanisé simple torsion maille cinq sur cinq, tendu sur poteaux en béton et d'une hauteur maximale de 1,10 mètres.

En façade sur voies, les haies seront obligatoirement implantées sur un axe situé à trente centimètres en retrait de la limite de propriété et les grillages éventuels sur un axe situé à soixante centimètres en retrait de cette limite.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum 2 places par parcelle.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les marges d'isolement et de reculement devront être aménagées en jardin gazonné ou planté d'arbustes et arbres. La plantation ou le maintien d'arbres à hautes tiges à raison d'un minimum d'un arbre par 200 m² de la parcelle doivent être assurés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).