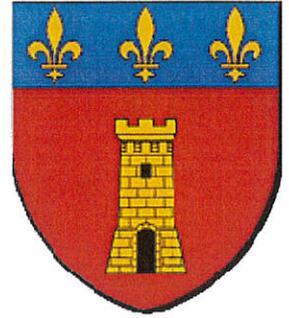


COMMUNE DE SALERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

2- MODIFICATION DU ZONAGE

- 9 FEV. 2017

BUREAU DES MOYENS ET
DE LA LOGISIQUE



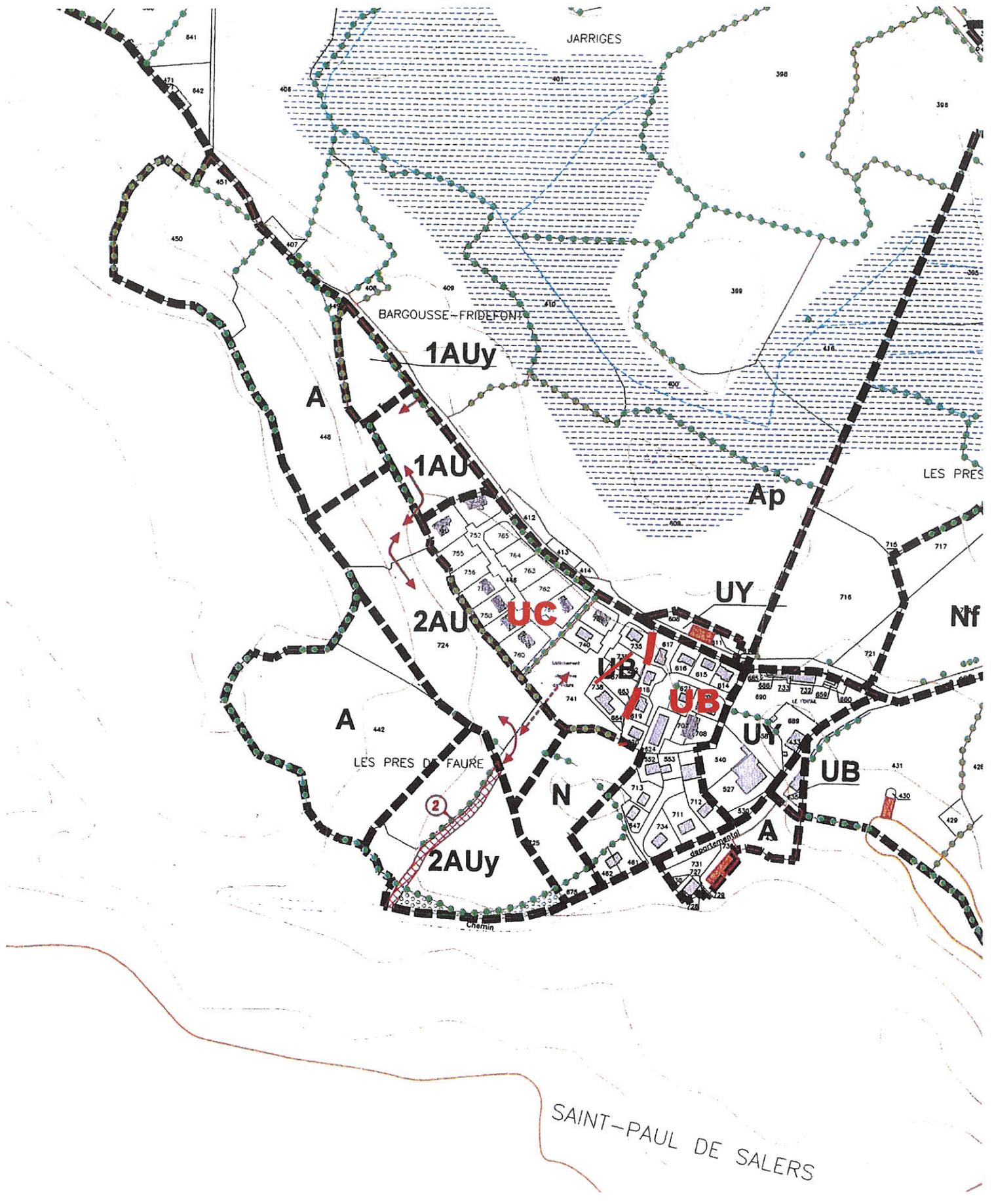
Atelier de Développement
des Territoires

Atelier de Développement des Territoires

3, rue du château St Etienne

15 000 – AURILLAC

Novembre 2016



JARRIGES

BARGOUSSE-FRIDEFONT

LES PRES

A

1AUy

1AU

Ap

UY

Nf

2AU

UC

A

LES PRES DE FAURE

N

UY

UB

2AUy

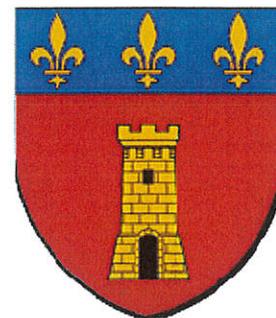
A

Chemin

departemental

SAINT-PAUL DE SALERS

COMMUNE DE SALERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

3- REGLEMENT ZONE UC

PRÉFECTURE DU CANTAL

- 9 FEV. 2017

BUREAUX DES MOYENS ET
DE L'ALCO STICL



Atelier de Développement
des Territoires

Atelier de Développement des Territoires

3, rue du château St Etienne

15 000 – AURILLAC

Novembre 2016

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

.La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne à faible de constructions récentes correspondant au lotissement du Pré de Faure destiné principalement à l'habitation.

Rappel :

- Les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,

BATIMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

- Les bâtiments ou éléments du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment ou un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping-caravaning.
- Les carrières.
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
- La création de commerces et de restaurants, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.

Conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions.

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : Les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11
4. Les pompes à chaleur : leur situation ne doit pas apporter de nuisance de bruit au voisinage et les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement
5. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE UC 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et des contraintes liées à l'existence d'un patrimoine historique et architectural important. Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

ARTICLE UC 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée au réseau public, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considéré, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

Les opérations d'ensemble prévoyant la construction d'au moins 5 logements ou la création d'une surface étanche supérieure à 500 m² feront l'objet d'une étude hydraulique et d'un stockage des eaux de pluies, correspondant à des précipitations sur une période de retour d'événements pluviaux supérieur ou égal à 10 ans calculée à partir des caractéristiques de l'opération, dont les surfaces bâties ou étanchées.

3. Réseaux électrique et de communication :

Tout réseau à créer devra être traité en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimum de terrain.

ARTICLE UC 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de recul imposé au document graphique, les constructions doivent être implantées

- Soit à l'alignement
- soit en recul par rapport à l'alignement d'au minimum 4 m.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

Dans tous les cas, les clôtures doivent être construites à l'alignement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies afin de favoriser ou de maintenir la continuité sur rue.

A moins que le bâti ne jouxte la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement et tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m ($d=H/2$, minimum 3 m).

Les constructions annexes isolées peuvent être implantées en limite séparative arrière sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur de 4 m hors tout.

ARTICLE UC 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UC 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur correspondant à un rez de chaussée et des combles (R + combles).

Ces limites ne concernent pas les modifications du bâti existant dont la hauteur est supérieure pour les aménagements intérieurs et les accessoires tels que lucarnes, cheminées, etc)

ARTICLE UC 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions neuves (et bâti non protégé du L.151-19 du C de l'U):

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-27 DU CODE DE L'URBANISME

« 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. ».

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des matériaux différents de ceux prescrits ci-après pourront être utilisés dans le cadre exclusif d'opérations ponctuelles justifiant d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Murs (façades)

Les murs pourront être réalisés soit en pierre apparente, si elle est de bonne qualité (pierre locale récupérée notamment), soit en matériaux destinés à être enduits dans les conditions énoncées ci-dessus (composition du mortier, mise en œuvre, facture, couleurs...).

La couleur des enduits devra être légèrement plus neutre que pour le bourg même, afin de ne pas constituer un point d'appel et de focalisation des regards. Les enduits trop clairs sont proscrits.

Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre du pays apparente, doit être recouvert d'un enduit. Les mortiers seront teintés dans la masse par des sables locaux non tamisés sans addition de colorant et brossés.

Pour les locaux à usage d'activité, les parois extérieures pourront être réalisées en bardage bois à planches verticales. Le blanc, le beige clair et le gris clair sont interdits.

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les occultations des fenêtres devront être réalisées par des volets battants en bois peint.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Couvertures

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise ou des lauzes. A défaut, il peut être choisi dans une gamme de matériau " ardoisé ".

Ce terme d'ardoisé concerne tous produits de qualité stable et d'un bon vieillissement qui par leur teinte, leur grain et dispositions, donnent lorsqu'ils sont posés, une couleur et un effet général analogue à l'ardoise ou aux lauzes. Il exclut les produits dont le module et le type de disposition sur les toits ne reproduisent pas l'effet courant des ardoises.

Sont interdits le Fibrociment, les matériaux ondulés, la tuile mécanique, le bardeau d'asphalte. Les couvertures plates ne sont tolérées que pour des raisons techniques. Toute imitation de matériau est *interdite*.

La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé soit, pour des constructions à usage d'habitation, 90 % minimum.

Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales, si elles sont prévues, doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes doivent être réalisées en métal (acier, cuivre ou zinc. Un dauphin en fonte doit assurer la pérennité du matériel en pied d'immeuble.

Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

Menuiseries extérieures des fenêtres, volets et portes

Les portes seront en bois,

Les portes de garage seront en bois ou en métal,

Les fenêtres et les portes fenêtres ouvriront à la française,

Le système de fermeture des fenêtres sera obtenu par des volets bois extérieurs,

Les baies vitrées pourront être réalisées en métal de couleur sombre et mate.

L'ensemble des menuiseries sera peint dans le nuancier de la ville de Salers.

Garde-corps

Situés sur les escaliers, les balcons, les terrasses, plus accessoirement sur une porte-fenêtre ou une fenêtre, servant alors d'appui, ils présenteront des formes simples et droites en bois (les balustres tournés sont interdits) ou en fer forgé (l'aluminium et le PVC sont interdits).

Ils pourront être colorés dans les conditions définies pour les menuiseries et toujours en harmonie avec celles-ci.

Les garde-corps en bois seront peints dans une couleur identique à celle des volets. Les garde-corps en métal seront peints dans une couleur sombre et mate.

Couleurs

La couleur des façades devra être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondants au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités grège ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être choisies dans le nuancier de la ville de Salers.

Vérandas

La couverture des vérandas sera assurée par une toiture identique à celle du bâtiment auquel la véranda se raccroche ; l'emploi de verrière est interdit.

Le cas échéant la couverture des vérandas sera réalisée en métal de couleur sombre et mat et posé à joint debout.

Les structures de véranda, lorsqu'elles sont métalliques doivent être de teinte sombre, le blanc pur est interdit.

Devantures de magasins

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur d'un rez-de-chaussée. En aucun cas, leur limite supérieure ne peut atteindre le niveau de l'appui des baies du premier étage. Il est interdit de peindre la façade du premier étage dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

d) Les antennes paraboliques

Les antennes dites *antennes-râteau* devront être installées à l'intérieur des bâtiments (combles en général).

L'installation d'antenne parabolique en façades est interdite.

Les antennes paraboliques doivent être peintes en noir ou gris.

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins

visible possible : la pose des antennes paraboliques en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et

son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique

f) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils sont interdits en façade.

Ils seront positionnés en priorité sur les bâtiments annexes ou au sol. Sur le bâtiment d'habitation, les panneaux seront positionnés en bas de pente, sur un seul rang, en un seul dispositif (sans superposition ni décrochement) et seront encastrés dans la couverture sans saillie par rapport à celle-ci.

Les panneaux seront non réfléchissants et de couleur noire (cellules mono cristallines). La structure porteuse (cadre métal) sera peinte dans une couleur noire et mate.

g) Les éoliennes

Sur mat ou en toiture, elles sont interdites

h) Les pompes à chaleur

Elles sont interdites si les appareils et circuits ne peuvent être intégrés dans du bâti existant

Clôtures : portails et portillons

Les portails et portillons anciens en bois ou en ferronnerie seront restaurés chaque fois que cela s'avérera possible en leur restituant leur dessin originel.

Les portails et portillons neufs seront réalisés :

- soit en bois à lames verticales ajourées peintes dans une couleur identique à celle des volets
- soit en ferronnerie à condition que les barreaux soient droits et verticaux, peints dans une couleur sombre et mate. Les portails et portillons auront un dessin simple, droit et sans partie pleine.

La hauteur des portails et portillons sera adaptée à la hauteur du mur de clôture et ne pourra dépasser ce dernier ou la hauteur des pilastres les soutenant.

Les murs de clôture sur la voirie seront réalisés en maçonnerie enduite à l'identique des façades du bâti principal. Leur hauteur sera limitée à 0,60 m et ils pourront être doublés d'une haie arbustive végétale ou florale d'essences locales sans dépasser une hauteur totale de 1,40 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

La création de pilastres neufs sera évitée ou ces derniers seront si possible noyés dans le mur de clôture attenant sur toute la hauteur.

Les clôtures en limites mitoyennes seront constituées de grillage souple fixé sur potelets en bois ou métal peint de couleur sombre et doublé d'une haie arbustive d'essences locales à feuilles caduques.

Le PVC est interdit

Appareils de murs, joints et enduits

Les appareils du mur homogène en brèche ne peuvent être enduits. Ils doivent être jointoyés au nu des pierres au mortier de chaux. Les joints tirés au fer, les joints à ruban sont proscrits.

Les appareils du mur hétérogène à chaînage de brèche et remplissage de moellons de basalte ou autre roche, doivent être rejointoyés avec un enduit très couvrant ne laissant apparaître que les pierres les plus grosses et tous les chaînages.

Devantures de magasin

Les glaces des vitrines doivent s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport à lui. Toutes les glaces et châssis doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

Les couleurs retenues seront mates ou satinées, jamais brillantes. Les couleurs trop vives sont interdites.

Tous vestiges architecturaux tels que départs d'arc en pierre, dates de construction gravées, cartouches ..., doivent être respectés dans la composition de la nouvelle devanture. Les piédroits ou piliers doivent être conservés et demeurer franchement apparents de l'extérieur, leur fonction de support restant accusée, surtout s'ils correspondent à l'extrémité des murs séparatifs des constructions.

ARTICLE UC 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente (minimum 1 place par commerce).
- pour les constructions à usage d'hôtel et restaurant : 1 place pour deux lits, une place par tranche de 10 m² de surface plancher de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place pour 150 m² de zone d'activité.

Toutefois

- il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour la transformation de bâtiments existants et leur extension mesurée, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20% de la surface plancher du logement. Au-delà il n'est exigé qu'une place de stationnement lorsque la construction objet de l'extension est implantée à l'alignement sur la voie et sur la totalité de la façade sur rue de la parcelle.
- Il exigé au minimum une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Il ne sera en aucune façon fait appel à des essences étrangères à la région. Sera adopté de préférence un mélange d'essences caduques et persistantes pour constituer des haies vives.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les parties non bâties des unités foncières ne doivent pas être imperméabilisées et doivent être traitées en espaces verts, essentiellement en surface enherbée, en jardin potager ou d'agrément.

Les haies, arbres ou rangées d'arbres à maintenir portés au plan ne doivent pas être arrachés ; en cas de renouvellement sanitaire motivé, ils doivent être remplacés par des arbres de même essence.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être obligatoirement plantées et ne doivent pas être imperméabilisées. **Les végétaux seront d'essences locales** : arbres de haut jet (frêne commun, hêtre, merisier, poirier, prunier, etc.), arbustes (aulne glutineux, houx commun, sureau noir ou rouge, etc.)