

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentielle d'habitat résidentiel et de services qui lui sont directement liés, où les constructions sont disposées en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs

- UCa, correspondant aux zones raccordées ou raccordables au réseau public d'assainissement et UCai, soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),
- UCb correspondant à des secteurs où la commune souhaite maintenir les caractéristiques paysagères et qui ne sont pas raccordables au réseau public d'assainissement
- UCc correspondant au secteur « Mignonne » où les enjeux paysagers sont importants : préservation du cône de vue sur le village avec les sous zones UCc1 raccordable au réseau public d'assainissement, et UCc2 non raccordable au réseau d'assainissement collectif,
- UCd, zone raccordée à l'assainissement collectif, réservée à l'accueil d'un service d'intérêt collectif d'accueil et d'assistance aux personnes âgées comportant logements d'accueil et de fonction liés à la bonne marche de l'établissement, bureaux, locaux médicaux et para médicaux, l'installation de restauration et de loisirs, afin de permettre un fonctionnement autonome de ce service collectif

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- Sauf exceptions prévues à l'article UC11, l'exécution de travaux d'affouillement ou d'exhaussement de sol dans les zones où la pente excède 10%
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3- Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les postes de distribution d'hydrocarbures doivent bénéficier d'un accès spécifique permettant un approvisionnement en dehors de la voie publique.

2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc ...

Les voies privées nouvellement créées doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UC 4- Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

En UCa, UCd et UCc1 :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Dans les secteurs UCc2 et UCb :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains ou exceptionnellement avec des supports en bois.

4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Article UC 5- Caractéristiques des terrains

1. UCa, Ucai et UCd : non réglementé
2. UCb : compte tenu du souhait de maintenir les caractéristiques paysagères de ces secteurs et des contraintes relatives à l'assainissement non collectifs, les terrains devront avoir une superficie minimale de 2500 m²
3. UCc : compte tenu de l'intérêt paysager de ce secteur, situé en piémont du village, la densification des constructions n'étant pas souhaitée, la superficie minimale des parcelles terrains est maintenue à 3000 m²
4. Toutefois la réalisation de piscines et installations accessoires et techniques nécessaires à celles-ci n'est pas concernée par le présent article sous réserve qu'il s'agisse de dépendances d'une construction existante à usage d'habitation.

Article UC 6 - Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 du présent plan local d'urbanisme afférentes aux surfaces minimales des parcelles exigées pour être constructibles s'apprécient non pas en regard de l'ensemble d'un projet répondant à la définition du présent article mais en regard des parcelles en propriété ou en jouissance issues de la division de l'unité foncière.

Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux voies

- 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
 - 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer
 - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des règles différentes de celles résultant du présent article

Article UC 8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
 - b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
 - c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des règles différentes de celles résultant du présent article

Article UC 9- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UC 10- Emprise au sol

Sans objet

Article UC 11- Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6 m en tout point de la construction.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

Article UC 12 - Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.

Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

2/ Dispositions particulières

2.1 Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

b/ Couvertures en tuile

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "« canal »".

c/ Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades

a/ Revêtement

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux s'harmonisant à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b/ Ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c/ Les Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

En zone UCai :

- les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

2.3 Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

2.4 Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

Article UC 13- Stationnement

1- Il doit être aménagé :

a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation

- jusqu'à 40m² de surface hors œuvre nette (SHON), 1 place par logement
- pour une SHON supérieure à 40m² et inférieure à 130m², 2 places par logement
- au-delà de 130m² de SHON, 1 place par tranche de 70m²

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées

1 place de 140 m² de SHON

c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services

1 place de 40 m² de SHON

d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier

1 place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Article UC 14- Espaces libres et plantations

1) Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

- 2) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- 3) Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain pour l'habitat et 40% pour les autres constructions. Un terrain ne pourra être minéralisé ou imperméabilisé que dans la limite de 40% de sa surface y compris l'emprise au sol de la construction et annexes (dallage, piscine, voie d'accès, terrasse....)
- 4) Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par l'aménageur par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés, avec des arbres d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- 5) Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptée à la région doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m² de terrain.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 15- Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0.15 en UCa et UCai
- 0.10 en UCb et UCc
- 0.2 en UCd

Les dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. La minoration des droits à construire résultant de l'application de la disposition précédente est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat : Créé par Loi 2005-781 du 13 juillet 2005 , article 30 :

L 128-1 : Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

L 128-2 : Les dispositions de l'article L 128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal

TITRE II - LES ZONES U

L'ensemble des zones U, sauf UZAC et UE, délimitent un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans laquelle toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat