

ZONE UC

Zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat groupé ou individuel, de commerces, de services. Elle correspond aux secteurs d'extension urbaine en périphérie de l'agglomération à dominante d'habitat pavillonnaire, aux hameaux ou groupes d'habitation dans l'espace rural présentant des potentialités de développement.

Cette zone comprend :

- le secteur **UCa** comportant des dispositions particulières en rapport avec la protection du monument inscrit (clocher de l'église),
- le secteur **UCc** représentant les hameaux en secteur rural, et comportant des règles spécifiques pour les clôtures.

Dans la zone UC ont été identifiés :

- des terrains cultivés à protéger (TCP) au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou une trame spécifique sur les documents graphiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UC2,
- Les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UC2,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC2,
- Les carrières et les mines,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme
- Toute construction ou utilisation du sol sur les terrains cultivés à protéger (TCP) de nature à compromettre la conservation des espaces en jardins est interdite.

De plus, sont interdits dans le secteur UCc :

Les murs de clôtures « pleins », lorsqu'ils sont édifiés sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UC, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les entrepôts commerciaux doivent être liés à une activité de commerce ou de service attenante ou implantée à proximité immédiate.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou à des activités artisanales existantes, et que ces installations présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

2.2. Secteurs terrains cultivés à protéger (TCP)

Dans les secteurs identifiés comme terrains cultivés à protéger, les serres et les abris pour le jardinage doivent être des structures légères et sans fondations. Les abris de jardin ne sont autorisés que si leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de moyenne tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois,

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en recul.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Toutefois,

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension n'aient pas pour effet :
 - de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative,
 - d'entraîner une surélévation par rapport à la hauteur de la construction existante ;
- Les bassins des piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

11.1 Implantation des constructions dans l'ensemble de la zone UC y compris le secteur UCa :

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

11.2 Architecture et aspect des constructions :

- Dans l'ensemble de la zone UC, y compris le secteur UCa :

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

- Dans le secteur UCa :

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

11.3 Concernant le bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile canal ou de la tuile mécanique type « Saint Vallier », de préférence de couleur unie

- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges
- Les gouttières pendantes et leurs descentes auront l'aspect de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les menuiseries – portes, fenêtres, volets, portail, ...- doivent respecter l'identité architecturale de l'édifice

11.4 Concernant les constructions neuves

Tout projet de construction nouvelle, pourra aborder une architecture contemporaine si elle s'insère dans son environnement par :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façades,
- L'implantation sur le terrain et prenant compte de la topographie,
- Le choix des matériaux, leurs couleurs, et leur impact dans le contexte environnant

Les rez-de-chaussée aveugles ou borgnes sont interdits.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

11.5 Eléments d'ordre technique dans l'ensemble de la zone UC y compris le secteurUCa

➤ Equipements techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, soit intégrés aux volumes principaux ou annexes, soit dans les murs des clôtures, ou bien implantés selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer, de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

➤ Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène,
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

➤ Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.6 Clôtures dans l'ensemble de la zone UC y compris le secteur UCa

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits. En limite séparative la clôture pourra être constituée également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murets et les murs de clôture seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit de part et d'autre.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

11.7 Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- ↻ **Pour les constructions à usage d'habitation:**
 - 1 place de stationnement pour toute surface de plancher créée lorsqu'elle est inférieure à 50 m²
 - 2 places de stationnement pour toute surface de plancher créée comprise entre 50 m² et 200 m²,
 - 3 places de stationnement pour toute surface de plancher atteignant 200 m² et plus.
 - Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 200 m² de surface de plancher créée.
- ↻ **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- ↻ **Pour les hôtels:** une place de stationnement par chambre.
- ↻ **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt :** une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les voies nouvelles de plus de 5 m d'emprise créées dans le cadre d'opérations d'ensemble doivent être plantées d'alignement d'arbres de haute tige d'essence locale.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doivent être aménagés en espaces communs végétalisés.

Le long des clôtures situées en limites séparatives et correspondant à une limite de zone agricole ou naturelle, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole ou naturel. Ces plantations sont obligatoires également en limites séparatives dans le secteur UCc.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES