

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

Ua - Ub - Uc - Ut

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses.
- Ub correspondant à l'extension de l'urbanisation à vocation principal d'habitat, dont un sous-secteur Ubd, identifiant des bâtiments à démolir avant tout nouveau projet.
- Uc correspondant aux hameaux excentrés, de plus faible densité.
- Ut lié au développement de l'activité touristique.

A noter, les zones Ub et Ut sont très ponctuellement affectées par les zones de danger concernées par des effets létaux liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides.

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements ou exhaussements de sol.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les constructions à usage d'industrie.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux ouvertes au public.
7. Les aires de stationnements.
8. L'implantation de pylônes et d'antennes.
9. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
10. Les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans les secteurs des zones Ub et Ut affectés par les zones des effets létaux.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article U 1.
Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les constructions et installations à usage d'artisanat, de services, de bureaux et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.
3. Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies totales soient limitées à 40 m² d'emprise au sol et que leur nombre ne dépasse pas 2 par logement.
4. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
5. Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol.
6. Les abris pour animaux parqués d'une emprise au sol inférieure à 4 m² par hectare.
7. Dans le secteur Ua, les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
8. Dans le secteur Ubd, tout projet tel que définit pour la zone Ub, sous réserve de la démolition des bâtiments existants (anciens bâtiments d'élevage) dans le respect de la réglementation en vigueur.
9. Dans le secteur Ut, seuls sont autorisées, sous réserve de préservation du patrimoine architectural et naturel, des constructions ou installations liées au développement touristique, y compris un logement de fonction limité à 170 m² de surface de plancher.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Accès et voirie

Le projet peut 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.

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.

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 accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement (trapèze) hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331.1 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage par exemple) et l'infiltration dans un puits perdu, pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la proximité du captage, la densité du bâti...

III - Electricité Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou à l'alignement pour le seul secteur Ua.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les piscines, le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Dans le secteur Ua, la construction sur limite(s) séparative(s) est autorisée lorsque la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas 4 mètres sur limite au faîtage et sa longueur est inférieure à 10 mètres sur limite.

Dans le secteur Ub, la construction sur une seule des limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas 4 mètres sur limite au faîtage et la longueur soit inférieure à 10 mètres sur limite.

Dans le cas d'une construction sur limite, une hauteur supérieure à 4 mètres pourra être autorisée pour :

- l'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10),
- une construction adossée à un bâtiment existant sous réserve d'une contiguïté sur limite à plus ou moins 2 mètres en longueur et d'une hauteur au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10),
- des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, en fonction de la topographie de l'environnement immédiat et des constructions avoisinantes, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet une extension limitée de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes inférieures à 7 m² d'emprise au sol au total.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article U 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres mesurés à l'égout de toiture dans le secteur Ua, sans dépasser 11 mètres au faîtage,
- 9 mètres au faîtage dans le secteur Ut,
- 7 mètres dans tous les secteurs Ub et Uc.

Article U 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples, sans décrochements multiples en plan ou en toiture.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre de talus importants de terre par rapport au terrain naturel. La construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). La limite est fixée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite naturelle » à dominante rouge et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes. Toute autre utilisation éventuelle de matériaux dans un projet devra justifier d'une parfaite insertion dans le site (paysage et bâti), notamment pour des opérations mettant en œuvre l'utilisation d'énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ou tout autre concept de développement durable ou un projet d'architecture contemporaine.

Pour les toitures couvertes par des tuiles, **la pente des toitures** sera obligatoirement comprise entre 40 et 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante hors de ces normes pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension. Les toitures à un seul pan sont admises pour des annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures-terrasses et verrières (couvertures translucides) sont autorisées dans la limite de 30 m² et sous réserve de s'intégrer à la construction principale. Ce type de couverture pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité des beiges (pierre), ocres et terres (couleur pisé) conformément au nuancier déposé en Mairie.

L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

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

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, rondins...).

Les antennes de télévision et paraboles seront positionnées de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public notamment.

Les annexes à l'habitation devront être traitées en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les annexes inférieures à 7 m² d'emprise au sol pourront avoir des pentes de toiture et un aspect différent de la construction principale sous réserve de s'intégrer globalement dans l'environnement.

Elles ne dépasseront pas au total 40 m² de surface au sol et sont limitées au nombre de 2.

Concernant les clôtures, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions ; dans ce cas, la partie minérale éventuelle ne devra pas excéder 0,80 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille.

La hauteur du mur ou muret est toutefois portée à :

- 1,50 mètre, y compris la couvertine,
- la hauteur du mur existant, dans le cas d'une continuité, en prolongement et ce exclusivement sur le même côté du mur déjà existant.

Aucun mur résultant d'un soutènement et surmonté d'une partie minérale ne sera supérieur à 1,70 mètre ; la différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modelé de terrain et/ou terrasses successives obligatoirement végétalisés.

Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Les murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre. Leur hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre plans sans accident (jacobines, chien-assis) sauf les petites lucarnes et les ouvertures dans le même plan (vélux) de taille restreinte (maximum 0,78x0,98) et en nombre limité (1 par pan), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

Les ouvertures à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise. Les embrasures devront être à l'aplomb de la façade, c'est à dire côté extérieur.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment,
- Les maçonneries en pierres, galets et pisé qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit,
- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- Ton « pisé ou galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades réalisés à la chaux aérienne éteinte avec grattage ou brossage superficiel.
- Ton « rouge » pour les matériaux de couverture.

Energie et développement durable

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher à vocation d'habitation sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux emplacements par logement sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place minimum est à aménager par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat,
- 1 emplacement pour 25 m² de commerce, de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel,
- 1 place banalisée par logement pour toute opération de 3 logements ou plus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article U 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres (dans la limite de 25 % de la longueur totale des haies).

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,50 dans les secteurs Ua et Ut,
- 0,20 dans les secteurs Ub,
- 0,15 dans le secteur Uc.

SECTION IV – Autres obligations

Article U 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article U 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.