

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Cette zone concerne les secteurs d'habitat résidentiel d'ALEX.

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'y favoriser ou d'y conforter l'habitat individuel de faible densité, tout en y gérant de façon particulière l'habitat traditionnel (ponctuel), repéré au plan de zonage à l'aide d'un cercle.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toute démolition d'une construction à caractère traditionnel reconnu, telle que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, est soumise au permis de démolir en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

1-1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles, sous réserve des dispositions de l'article UC 4-2, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et les résidences de tourisme,
- les équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles, ainsi que les piscines, des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone,
- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aires de jeux et de sports, ouvertes au public.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les bureaux et services, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction principale à usage d'habitation ;
- les activités commerciales ou artisanales ayant vocation de prestation de service de proximité, et dans la mesure où elles ne présentent aucune gêne pour le voisinage ;
- les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole des sièges d'exploitation préexistants, et dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage ;
- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UC 11-4, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

- La partie désaffectée d'un bâtiment agricole principal et de toute autre construction de caractère traditionnel dont la sauvegarde est souhaitable, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, peut être réaffectée à l'habitation permanente ou touristique, dans la mesure où :
 - elle ne comporte pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 280 m² de S.H.O.N. au total ;
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la vocation principale et au fonctionnement actuel de la zone.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article UC 1, sont interdites, et en particulier :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les garages collectifs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions autorisées inférieures à 10 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1- Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées 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, et en particulier sur la RD 909, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et de tout véhicule technique communal.

Toute voie privée nouvelle ouverte à la circulation publique automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

En attente de la création du réseau public d'assainissement, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

Le système d'assainissement retenu devra être conçu de façon à pouvoir être remis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque le réseau public d'assainissement sera créé dans les secteurs relevant de l'assainissement collectif, toute construction génératrice d'eaux usées devra être raccordée conformément aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

En tout état de cause, les eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (qui sont destinés à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

4.4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

4.5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

4.6 - Ordures ménagères :

Tout lotissement doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m², pour supporter une seule construction principale.

En cas de lotissement, la surface minimale fixée ci-dessus est ramenée à 900 m² par lot, hors voirie.

Dans le cas de parcelles cernées de toutes parts de parcelles bâties ou d'emprises publiques, une superficie inférieure pourra être admise à titre d'adaptation mineure, sous réserve des possibilités techniques d'assainissement autonome (article 5.1 des dispositions générales).

En tout état de cause, et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application du schéma général d'assainissement, joint en annexe du P.O.S.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification de piscines ou d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes, ou encore d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, par rapport à la RD 909, si ce retrait existe.

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

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 3 m.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, dans la mesure où :

- leur superficie ne dépasse pas 35 m² de S.H.O.B.,
- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

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

L'implantation des constructions est libre.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 9 m.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les équipements publics.

Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un POS :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour l'évolution du cadre bâti traditionnel d'ALEX, telle que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

11.1 - Implantation et volume :

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour l'évolution du cadre bâti traditionnel d'ALEX, telle que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

11.2 – Aspect des façades :

Pour les constructions à caractère traditionnel reconnu et repérées au plan de zonage :

il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés, ou dans les tons d'origine de la construction ;

l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur ;

la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire ;

les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture ;

les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie ;

les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, dans un dérivé de leur aspect naturel, non brillant, peint ou imprégné, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...) ;

les volets à battants seront à panneaux ou persiennes, peints dans des teintes harmonieuses et de tradition ;

les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment.

Pour les autres constructions :

l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;

les teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les parements en façades.

11.3 – Aspect des toitures :

Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

La pente des toitures doit être supérieure à 50 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les matériaux de couverture doivent être, soit en tuiles de teintes brun à brun-rouge, soit en ardoise du pays, ou dans un matériau de remplacement d'aspect similaire à l'un de ceux-ci ;

les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits ;

les fenêtres de toit sont autorisées sans que leur surface cumulée n'excède 2% de la surface de la toiture totale ;

l'utilisation des croupes, lucarnes, jacobines et levées de toiture est autorisée, dans la mesure où par leur nombre, leurs proportions et leur répartition, elles s'intègrent harmonieusement au pan de toiture ;

les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 m sont interdites en toiture.

11.4 – Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, afin d'assurer de bonnes conditions de déneigement.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m.

Les clôtures végétales (doublées ou non de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie) doivent être constituées de plusieurs essences locales sur la majorité de leur linéaire.

Les haies mono-végétales ne seront donc admises qu'en faible proportion.

Sur le tènement des constructions présentant un intérêt architectural, telles que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit enduits d'un enduit grossier de teinte grise avec couverte arrondie.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Le nombre de places de stationnement hors emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON ;

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement ;

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON,
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles et restaurant cumulés) ;

Pour les autres constructions :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions ou aux équipements ouverts au public sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'équipement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces extérieurs et plantations :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : Mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'un lotissement de plus de 4 lots doit recevoir, sur au moins 15 % de sa surface, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux.

13.2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles édictées par le présent article sont applicables sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser 0,20.

Toutefois, ce C.O.S. maximum est porté à 0,40 pour les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme.

Par ailleurs, le C.O.S. n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- travaux de reconstruction après sinistre,
- travaux de sauvegarde et de restauration des constructions à caractère traditionnel reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, dans le cadre du volume bâti existant,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services et équipements publics.

Article UC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. maximum fixé à l'article UC 14 n'est pas autorisé pour les constructions où il est réglementé.

