

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité faible à moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques comme des limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond aux secteurs d'extensions urbaines récentes de la commune, en périphérie de l'enveloppe urbaine du village ou sur le secteur du Quincieux. Si cette zone périphérique peut accueillir ponctuellement des activités artisanales ou tertiaires, elle n'a pas vocation à développer sa mixité de fonctions et une forte densification urbaine. Sa vocation principale reste l'habitat diffus.

La périphérie du village, route de Pollionnay, et le secteur du Quincieux, excentré et aménagé de part et d'autre de la RD 30 (axe fortement circulant sur lequel se posent des problèmes de sécurité liés aux débouchés sur la voie), sont classés en sous secteurs UCd où l'enjeu consiste à maîtriser les possibilités de divisions parcellaires, via la mise en place d'une règle d'emprise au sol spécifique.

La zone UC est concernée par :

- **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 6.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 20 septembre 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2016.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt
 - industriel
 - commercial
 - hôtelier
- b) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.
- d) l'ouverture de carrières

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et travaux sur constructions existante à usage :
 - **d'habitation**, à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, un minimum de 25 % de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable;
 - **artisanal** dans la limite de 150 m² de surface de plancher*
- b) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **les piscines*** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- d) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- e) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- c) Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.

Voirie* :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Sous réserve de la prise en compte du coefficient de ruissellement maximal autorisé (cf Dispositions Générales - Titre 8 et Annexe n°07-1 du présent PLU), les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,40 m**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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.

Règle générale d'implantation

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5m** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de **2 m**, distance comptée à partir du bord du bassin.

Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **aménagements* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

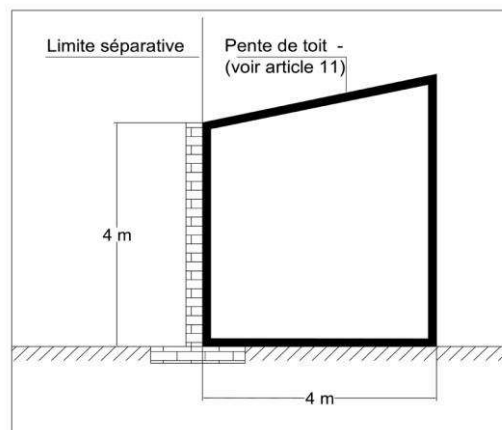
Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter soit:

- **en retrait des limites séparatives** à une distance au moins égale à **4 m**
- sur limite séparative à condition que la hauteur de la construction sur la dite limite ne dépasse pas 4 m et dans les conditions fixées par le schéma ci-contre



Les piscines (distance comptée à partir du bord du bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de **2 m** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait peut toutefois être abaissé à 1 m dans le cas des tènements inférieurs à 300 m².

Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **aménagements* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article UC8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même tènement * devront s'implanter, soit en mitoyenneté, soit avec un recul d'au moins 4 m.

Cette distance ne s'applique ni aux piscines ni aux annexes d'une superficie inférieure à 10m².

Article UC 9

Emprise au sol

L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante sans pouvoir excéder 20 % de la surface de plancher existante, et sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.

Dans la zone UC, l'emprise au sol* des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCd, en présence d'un terrain dont la surface constructible est supérieure à 300 m², l'emprise au sol* maximale des constructions à usage d'habitation **est abaissée à 15%** de la superficie du terrain.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

La règle

La hauteur* maximum des constructions est fixée à **8 m**.

La hauteur maximum des constructions à usage d'annexes est fixée à **4 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes)

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones.

Article UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements en surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé **un arbre pour 4 places de stationnement *** réparti de manière homogène.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement, 1 place pour le logement locatif social

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement * par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement * par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- **de la composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- **de la topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée ;
- **de la composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) de pleine terre, de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Secteur protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Article UC 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

