

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat, située au Sud de la RD 161 en direction de BOUCHET.

Elle revêt une densité faible et n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Ainsi les constructions sont réalisées en ordre discontinu.

ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, des secteurs et des sous secteurs :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole et forestière
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UC-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- les ouvrages et installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE UC-3- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

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

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément au schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite. Cette disposition concerne également les eaux de piscine

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 13 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UC-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute nouvelle construction, y compris l'extension des bâtiments existants, un parcellaire minimal de 2000 m² est exigé avec une configuration permettant l'application de la réglementation vis-à-vis de l'implantation et du fonctionnement des installations de traitement non collectif des eaux usées.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la **SHOB surface de plancher** du bâtiment existant

ARTICLE UC-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

Cette disposition n'est pas applicable à la construction d'une piscine.

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, en tous points de la construction est fixée à 9,00m.

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Il s'agit de permettre les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

3 - Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement urbain.

4 - Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- soit avec des murets en maçonnerie identique à la construction.

Les portes et portails seront de forme simple et peints de couleur pastel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UC-12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitat :

Pour les constructions à usage d'habitat

- 1 place de stationnement par logement de moins de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf,
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher (~~S.H.O.N~~) n'excède pas 50% de la ~~S.H.O.N~~ surface de plancher existante avant travaux.

Pour les activités :

- Commerce : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant (non cumulable en cas d'hôtel – restaurant).

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

Etablissements d'enseignements :

2 places par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, des vélomoteurs et des motocyclettes.

Etablissements pouvant recevoir du public autres que ceux mentionnés ci avant:

1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

**ARTICLE UC-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain.

Pour les programmes d'habitat, les plantations devront être composées d'essences locales. Les haies vives de type cyprès, forsythia, etc., devront être évitées.

ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,08

Le COS ne s'applique pas pour :

Les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.