DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE Uc

Elle regroupe les secteurs d'habitat collectif de l'ensemble du territoire communal.
Trois secteurs sont délimités :

- Un secteur Ucv englobant des terrains à Toga s'insérant entre cadre bâti et cadre naturel.
- Un secteur Ucw permettant de faire transition concernant les formes urbaines entre deux secteurs denses à l'Annonciade.
- Un secteur Uca sur lequel sont autorisés des assainissements autonomes.

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

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, autres que celles existantes.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

- Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
- Les travaux sur les sites potentiellement amiantifères seront impérativement réalisés dans le respect des mesures de sécurité afin d'éviter les risques sanitaires potentiels.
- Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).
- Toute opération affectée à la réalisation d'un programme de 8 logements et plus, ou 500 m² de surface de plancher et plus, devra comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) définis dans les dispositions générales (article 7) pourront ne pas être soumis aux dispositions règlementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Hormis en secteur Uca, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

En secteur Uca, les eaux usées pourront être traitées à partir d'un dispositif de traitement individuel conforme aux normes et réglementations en vigueur à savoir tertre d'infiltration (conformément au document du zonage d'assainissement de la commune).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux Pluviales

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain naturel.

4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 8 mètres de l'emprise des voies.
La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout point de la construction, la construction respectera une distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative qui sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction existante (L=H/2), sans être inférieure à 6 mètres.
L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 70% de la superficie de la parcelle sauf dans le secteur Uca où elle sera limitée à 50% et 40% dans le secteur Ucw.
Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.
La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 18 mètres (R+5).

En secteurs Ucv et Ucw, les constructions ne pourront présenter une hauteur de plus de 12 mètres (R+3) et une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau de la voie communale supérieure, ces hauteurs étant mesurée au droit de chaque bâtiment.
La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie de lieux environnants et il sera présenté des photos et des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

Murs de façades :

Toute construction sera réalisée en matériau traditionnel et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.
La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.
La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des teintes d'enduits des constructions voisines, et respectera la palette de couleurs déposée en mairie.

Ouvertures de façades :

Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies constituant des devantures de commerces, portes de garages, portes d'entrées, loggias en retrait des façades.
La création d'ouverture en loggia, plus large que haute, sera autorisée au dernier niveau de la construction.

Menuiseries, occultations :

Les châssis en aluminium anodisés présentent une teinte naturelle, bronze ou noir.
Les volets roulants sont autorisés. Ils seront de teinte naturelle, bronze ou noire.

Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.
Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.
Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.
Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».
Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.
Les panneaux solaires en façades, toitures terrasses ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

Implantation et adaptation au sol des constructions

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais/remblais ne doivent pas être visibles.
Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiée.
Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.
Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :
Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.
Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12.1 Constructions neuves et extensions :

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé deux places par logement et 20 % de places visiteurs par rapport au nombre de logements.
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatif s financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement de travaux).

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé :

- 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente pour les commerces présentant une surface inférieure à 50m² de vente.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher pour les commerces présentant une surface supérieure à 50m² de vente.
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- 1 place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

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

12.2 Restauration sans extension :

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12.3 Exception :
En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 25% de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres de constructions, aménagés en parking ou espaces de loisirs devront être végétalisés et boisés.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
Sans objet.

13.2 Espaces boisés classés :
Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.
Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.