

CHAPITRE II -

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Elle correspond à la première extension urbaine. De densité moyenne, les constructions sont réalisées en ordre discontinu.

Comme la zone UA, elle regroupe de multiples fonctions urbaines : habitat, services, équipements publics ou collectifs et activités non nuisantes.

Elle comprend les secteurs :

- UCa, situé au quartier de la Bégude, de forte densité.
- UCb, situé au quartier Pied de la Cabane dont la vocation est orientée plus particulièrement vers les équipements publics et/ou collectifs. Il peut comprendre également de l'habitat.

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

Article UC 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1 L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 2 le stationnement des caravanes isolées,
- 3 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 4 Les parcs d'attraction,
- 5 Les champs de tir
- 6 Les stands de tir
- 7 Les affouillements et les exhaussements de sol importants, autres que ceux liés et nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales
- 8 Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme
- 9 Les établissements industriels.

Article UC 2 Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration,
- La création d'installations classées, soumises à déclaration,
- Les installations classées liées à l'activité de la zone :

sous réserve :

- que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UCa, toute démolition de construction en bordure de la D111 doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Dispositions générales par rapport aux voies bruyantes :

La N100 est classée voie bruyante de catégorie I par arrêté préfectoral du 29/12/1998. En conséquence, les constructions à usage d'habitations doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc.).

2 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire autorisé.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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 de la façon suivante :

1- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe.

Des adaptations sont admises pour l'aménagement des constructions existantes et leur extension mesurée.

Dans le secteur UCa, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la D111 ; cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions existantes.

2- Le long des autres voies et à défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à au moins :

a/- le long des voies d'orientation Nord-Sud : 4 mètres de l'axe

b/- le long des voies d'orientation Est-Ouest : à l'alignement côté Sud de la voie et à 8 mètres de cet alignement pour les constructions édifiées au Nord de cette voie.

Ces directions seront considérées avec une tolérance de + ou - 45°.

3- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres le long des voies, ouvertes à la circulation, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Dans le secteur UCb, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à au moins 2 m de cet alignement dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la sécurité routière.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus sont admises pour l'aménagement des

constructions existantes et leur extension mesurée.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UC 9 - Emprise au sol

Néant

Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toits et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCa, pour les constructions nouvelles, les planchers habitables devront être surélevés d'au moins 0,50 mètres au dessus du niveau des voies communales existantes.

Article UC 11 - Aspect extérieur

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 seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles etc.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs ... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. L'orientation et la surface des façades, le dimensionnement des ouvertures et leurs performances thermiques doivent contribuer aux économies d'énergie.

Le recours aux pierres de tailles standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fond de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en salin est admissible: lorsqu'elles ne sont pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis. Une simplicité de volume et silhouettes sera recherchée.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement avec dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « soutien » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire. D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées (notamment les toitures-terrasses), sous conditions qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes, d'une qualité architecturale certaine, qu'elles contribuent aux économies d'énergie, qu'elles répondent à des critères de développement durable et de qualité environnementale [exemples : couvertures améliorant la rétention d'eau, le confort climatique...].

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

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

3 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

Dans le secteur UCa, elles devront être réalisées avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéens et variées. Lorsque des maçonneries seront envisagées, elles devront être réalisées en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les maçonneries prévues pour être enduites devront être enduites

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'exception du portail principal pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Dans le secteur UCb, d'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale du secteur et d'être compatibles avec la mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

4 – Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, chaque fois que possible, ou établies sous les corniches de maison en maison. Elles seront obligatoirement enterrées pour les traversées de rues et de places.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et les parapets seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barraudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

Si des barbecues sont envisagés, ils devront être intégrés au programme de construction et à l'architecture du bâtiment.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

- Habitat

. Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette (garage ou aire aménagée).

. 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette 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 (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

- Bureaux

Une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette (SHON)

- Commerces

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette de vente.

- Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

- Etablissements industriels

Une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

- Ateliers et dépôts

10% de la SHON

- Etablissements recevant du public

Une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

1 – Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soit pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

2 – Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

3 – Les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration urbaine et paysagère.

Dans le secteur UCa, les arbres intéressants représentés sur les orientations particulières d'aménagement du rapport de présentation, doivent être conservés. Le plan de masse du projet de construction devra faire apparaître les arbres existants qui seront conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols, applicable à la zone UC, est égal à 0,50

Dans le secteur UCa, le COS est fixé à 0,70

Dans le secteur UCb, le cos est fixé à 0,30 pour l'habitat

Dans la zone UC et ses secteurs, le COS ne s'applique pas pour les équipements publics n'ayant pas un caractère commercial ou industriel et à la condition du respect des règles prévues aux articles UC3 et UC13.

Article UC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant