

ZONE UC

Le caractère de la zone UC

Il s'agit du secteur « La Tourne » (en cours d'urbanisation), destiné à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend des secteurs dans lesquels des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE UC-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
10. Les Etablissements Recevant du Public dans les zones d'habitats touchés par un risque inondation issue du PPRI ou du PGRI.

ARTICLE UC-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les constructions annexes dans la limite d'une seule par parcelle et sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m², 5,00 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'artisanat sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
7. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containers... devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

ARTICLE UC-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. L'emprise de ces voies ne pourra être inférieure à 7,00 mètres.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. L'emprise de ces voies en impasse ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UC-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions peuvent être édifiées en alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique nouvellement créée.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites d'emprise publique. Cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Les constructions, peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquelles la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite, seules les toitures terrasses accessibles sont conditionnées à 30% de la superficie de la toiture. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Pour les constructions annexes telles que les garages et les abris de jardins, les toitures terrasse sont autorisées sur la totalité de la surface. Elles seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'extensions de constructions existantes, le traitement des façades devra soit reprendre le style de l'architecture d'origine soit adopter un parti architectural contemporain.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
- 1,80 mètres sur limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être

consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UC-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m², y compris les dégagements.)

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les opérations d'aménagements situées le long du Chemin du Mas Rovira, devront proposer un traitement paysager adapté aux abords desdites voies.

Si des ouvrages de rétention doivent être réalisés dans les différentes opérations d'aménagements d'ensemble, ils devront être réalisés, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues... devront également être accompagnées de plantations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les cheminements doux à créer devront être accompagnés de plantations.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbres de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnements non couvertes doivent être plantées à raisons d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Ces plantations devront être organisées selon un projet paysager adapté.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.