

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine peu dense qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel.

Elle comporte un sous-secteur particulier :

- le **secteur UCc** relevant de l'assainissement collectif, alors que le reste de la zone UC relève de l'assainissement autonome.

La zone UC est en partie concernée :

- **par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.**

Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

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

ARTICLE UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions agricoles, sauf celles autorisées à l'article 2.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique près sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les constructions artisanales et de commerce à condition de ne pas présenter de nuisances visuelles, sonores ou olfactives pour l'habitat ;

Les constructions agricoles développées de façon annexe à une exploitation déjà présente sur la zone : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, caveaux viticoles et points de vente de produits régionaux ;

L'extension des constructions agricoles existantes à conditions qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales.

Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

Secteurs de risques inondation :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voiries :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

En secteur UCc : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement présent au droit du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

Energies et communications :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

Téléphone – Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

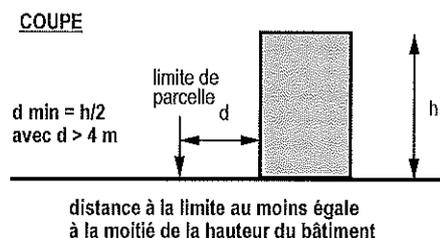
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter au minimum à 9 m de l'axe des voies.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et urbain est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont remplies.

ARTICLE UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur plusieurs propriétés.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre.

ARTICLE UC 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au titre VII

ARTICLE UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Notamment, pour les Constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure perméabilité du sol.

Le long des limites de terrain situées en bordure d'espaces agricoles, une bande plantée (arbustes ou arbres formant une haie végétale) est obligatoire.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Oranger du Mexique (<i>choisya ternata</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	grevillea (<i>grevillea rosmanifolia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
cornouiller (<i>cornus alba, florida</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	Buis (<i>buxus sempervirens</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	genêt d'Espagne (<i>spartium junsens</i>)
Rosier (<i>rosa rugosa</i>)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	rince-bouteilles (<i>callistemon</i>)
chêne vert (<i>quercus ilex</i>)	Amandier (<i>prunus dulcis</i>)
Chêne pubescent (<i>quercus pubescent</i>)	Mimosa (<i>acacia dealbata</i>)
Laurier rose (<i>nérium oléander</i>)	Arbre de Judée (<i>cercis silliquastrum</i>)
Lilas des Indes (<i>Lagerstroemia indica</i>)	Coronille (<i>Coronilla emerus</i>)
Angélique du japon (<i>aralia elata</i>)	Abelia (<i>abelia floribunda</i>)

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE UC 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE UC 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE UC 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.