

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone mixte à majorité résidentielle dense.
Cette zone comporte 1 secteurs secteurUCL, proche du littoral.

La zone UC est concernée par :

- le risque inondation par submersion marine (AZS) ;
- le risque inondation par débordement de cours d'eau :
 - o PPRi du Stabacciu ;
 - o étude hydraulique de Precojo ;
 - o Atlas des zones inondables (AZI) ;
- le risque feu de forêt ;
- le risque radon.

cf. Règlement graphique Planches risques et dispositions générales « Prise en compte des risques et nuisances ».

La zone UC est concernée par :

- les servitudes de mixité sociale ;
- les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1, 2, 4, 5, 6, 7 et 16.

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

1. Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées, admises sous condition ou interdites, selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés, admis sous condition ou interdits.
- Sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition dans le présent article.

		UC et UCL
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Autorisé
	Hébergement (non touristique)	Autorisé
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Admise sous condition (cf. article UC 1 §2.)
	Restauration	Autorisé

	Commerce de gros	Interdite
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admise sous condition (cf. article UC 1 §3.)
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
Destination	Autres activités, usages et affectations des sols	
Sous-destinations	Campings et parcs résidentiels de loisirs	Interdite
	Ouvertures et exploitations de carrières ou gravières, exploitations du sous-sol	Interdite
	Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...	Interdite
	Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires d'hivernage)	Interdite
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Admise sous condition (cf. article UC 1 §4.)
	Affouillements et exhaussements du sol	Admise sous condition (cf. article UC 1 §5.)

2. L'artisanat et commerce de détail sont admis sous conditions :

- que leur installation ne génère pas de nuisances olfactives, sonores ou d'inconvénients incompatibles avec le voisinage ;
- que les infrastructures existantes ou envisagées (voiries, équipements publics) soient en mesure de supporter les besoins de leur fonctionnement à leur ouverture et à terme ;
- que les locaux ne dépassent pas 200 m² de surface de vente et/ou d'accueil.

3. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admis sous conditions de ne pas être générés des nuisances, notamment sonores, incompatibles avec les habitations telle que discothèque.

4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises sous condition qu'elles constituent ou soient nécessaires au fonctionnement d'une construction autorisée dans la zone.

5. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis la condition qu'ils soient nécessaires :

- à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales et ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UC 2 – ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés pour les constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les changements de destination, sous réserve que la sous-destination après changement soit autorisée ou admise sous condition à l'article UC 1, dans le respect des conditions définies à l'article UC 1.
- Les extensions sous réserve que leur sous-destination soit autorisée ou admise sous condition à l'article UC 1, dans le respect des conditions définies à l'article UC 1.

Article UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle imposée par les OAP devra être respectée.

En absence d'indication dans les OAP, la mixité fonctionnelle n'est pas réglementée.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Article UC 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En zone UC, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface du terrain.
2. Dans le secteur UCL, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface du terrain.

Article UC 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de façade des constructions ne devra pas excéder la hauteur définie au règlement graphique, lorsque celle-ci est réglementée (cf. Planche des hauteurs). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent définir des hauteurs différentes de celles du règlement graphique. Ces dernières prévalent sur le règlement graphique.
2. Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée au règlement graphique peuvent faire l'objet d'extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les nouvelles constructions respecteront de manière conforme les retraits imposés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques.
2. En l'absence d'alignement ou secteur d'implantation matérialisé dans les orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions seront implantées :
 - soit à l'alignement des constructions voisines, lorsque celui-ci est constitué,
 - soit en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Par dérogation, les extensions en direction de la limite séparative de fond de terrain ou les surélévations des constructions existantes peuvent être autorisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Les extensions en direction des limites séparatives latérales ne respectant pas les retraits imposés ci-dessus sont cependant interdites.
3. Par dérogation, les extensions en direction de la limite séparative de fond de terrain ou les surélévations des constructions existantes peuvent être autorisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Les extensions en direction des limites séparatives latérales ne respectant pas les retraits imposés ci-dessus sont cependant interdites.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un retrait d'une distance égale a minima à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout, sans être inférieure à 4 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

La distance minimum entre deux constructions non contiguës (hors annexes) doit être au moins égale à la hauteur de façade du bâtiment le plus élevé. Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC 9 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

1. Volumétrie et façades

Les bâtiments présenteront une volumétrie simple.

Les façades pourront présenter des retraits de plans et encorbellements, qui participeront à les rythmer.

Les balcons filant sur l'ensemble d'une façade sont interdits.

2. Toitures et couvertures

Toitures en tuiles et toitures terrasses sont autorisées. Elles auront une pente maximale de 30%.

Les revêtements en tuiles seront constitués de tuiles rondes, ou tuiles canal, de teinte uniforme.

Les souches de toute nature sur pans de toiture doivent être simples et traitées en même matériau que les façades de la construction.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

Cf. guide conseil en annexe du règlement page 38.

3. Les clôtures

Se référer aux prescriptions relatives aux clôtures définies dans disposition générales.

4. Matériaux

Toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois...etc. est interdite.

5. Teintes et couleurs:

Les enduits de façades présenteront une couleur d'un ton dérivé de la couleur des roches et terres environnantes. La couleur blanche et des couleurs trop vives sont proscrites. Tout ou partie de la construction pourra présenter un parement en pierres du pays mais l'épaisseur de ce parement devra être étudié de telle sorte qu'il donne le sentiment d'un mur de pierres tels qu'on les retrouvent sur les bâtisses anciennes. L'organisation des parties traitées en pierre et des parties traitées en enduit ne devra pas présenter un aspect décoratif, mais participer à la composition en volume de la construction. Cf. guide conseil en annexe du règlement page 21

6. Les menuiseries et volets :

Les menuiseries et volet devront respecter le guide conseil en annexe du règlement page 22.

Le vitrage devra être de type verre blanc.

Sont interdits les vitrages-miroir.

7. Garde-corps :

Les garde-corps transparents sont interdits. Les garde-corps seront soit maçonnés soit constitués de ferronnerie, ou d'une ferronnerie sur allège maçonnée.

8. Intégration et implantation des dispositifs techniques

Se référer aux prescriptions relatives aux « Intégration et implantation des dispositifs techniques » définies dans disposition générales.

Article UC 10 – QUALITÉ DES ESPACES LIBRES

1. Dans la zone UC, hors secteurs UCL, les espaces verts de pleine terre devront représenter une surface d'a minima 30% du terrain d'assiette. Pour les projets d'ensemble de plus de 10 logements, 30% de la surface du terrain seront un espace collectif autour duquel s'organiseront principalement les constructions. Ces espaces collectifs peuvent être constitués d'espaces verts. Dans cette zone, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 40% de la surface du terrain d'assiette.

2. Dans le secteur UCL, les espaces verts de pleine terre devront représenter une surface d'a minima 50% du terrain d'assiette. Pour les projets d'ensemble de plus de 10 logements, 30% de la surface du terrain seront un espace collectif autour duquel s'organiseront principalement les constructions. Ces espaces collectifs peuvent être constitués d'espaces verts.

Dans ce secteur, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30% de la surface du terrain d'assiette.

3. Les aires de stationnements publiques et des opérations d'ensemble seront plantées a minima d'1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement seront perméables.

4. Motifs paysagers, surfaces libres de constructions :

Se référer aux prescriptions relatives aux « Motifs paysagers, surfaces libres de constructions » définies dans disposition générales.

Article UC 11 – STATIONNEMENT

1. Ils sont réalisés à l'intérieur de la parcelle ou dans tous les cas en dehors des voies de circulation. Les aires de stationnements extérieurs des opérations d'ensemble seront aménagées perpendiculairement à la rue, ou à l'arrière des constructions.

2. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

3. Pour les constructions à destination d'habitation devront être réalisées à minima 2 places de stationnement automobile par logement, ainsi qu'une place de stationnement destinée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements dans les opérations d'ensemble. Sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, dans immeubles collectifs de plus de 12 logements, a minima 50% des places de stationnement seront enterrées.

4. Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services devront être réalisées à minima 1 place de stationnement automobile par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

5. Pour les constructions à destination d'activités hôtelières devront être réalisées à minima 1 place de stationnement automobile pour 1 chambre.

6. Pour les constructions à destination d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire autres que celles précédemment évoquées devront être réalisées a minima 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UC 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées adaptées à la destination des constructions qu'elles desservent. Ces voies auront à minima une largeur de bande roulante de 4,5 mètres pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile.

2. Les voies nouvelles seront bordées d'un trottoir sur a minima un côté. Ce trottoir sera suffisamment dimensionné pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

3. Les nouvelles voies en impasse seront évitées dans la mesure du possible. Elles devront permettre le retournement des véhicules de secours sur une aire de manœuvre de caractéristiques suffisantes.

Article UC 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Cf. dispositions générales du règlement.

2.2. Eaux usées

Cf. dispositions générales du règlement.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.