

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'extension urbaine récente, en ordre discontinu, composée de constructions collectives peu denses et individuelles en majorité groupées.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'utilisation ou occupation du sol, et construction non visés à l'article UC2, et notamment:

- les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone, ou qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage,

- Les parcs d'attractions, les aires de jeu et de sport, ou les dépôts de véhicules entrant dans le champ de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme.

- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes,

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sauf s'ils sont visés par l'article UC1, sont admis:

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage:

- d'habitat
- hôtelier
- d'équipement collectif
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de service,

- les lotissements,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les éoliennes, à condition d'être compatibles avec l'intérêt paysager des lieux environnants et, en cas d'implantation sur un support vertical, que la hauteur de celui-ci n'excède pas 12m à partir du terrain naturel.

- les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès adapté à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à

apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

En particulier, l'obtention du permis de construire est subordonnée à une desserte d'une emprise minimum de :

- " 7,50m pour les immeubles destinés à l'habitation collective, pour les lotissements, ainsi que pour les bâtiments dédiés au commerce ou à l'activité dépassant 300m² de plancher,
- " 8,00m pour les établissements recevant du public du 1er groupe,
- " 5,00m pour les autres constructions.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services collectifs puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité peut être interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

a/ Eau potable

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

b/ Eau-incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des bornes normalisées, situées au maximum à 150m par les voies praticables, alimentées par des canalisations telles que deux bornes successives puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacune.

Assainissement

a/ Eaux usées

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

b/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans la limite de 13 litres/seconde/hectare sur l'ensemble du territoire communal, excepté pour les terrains situés dans le bassin versant du Récaveau pour lesquels les débits sont limités à 10 litres/seconde/hectare.

Pour répondre à cette obligation, l'obtention du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation des dispositifs et ouvrages de rétention correspondants. Une étude hydraulique précisant les caractéristiques de ces dispositifs et ouvrages est exigée pour tout projet.

c/ Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration d'immeubles d'habitat collectif doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs d'ordures ménagères si possible accessible de la voie publique. Ce local sera obligatoirement accessible à partir de la voie publique dans le cas de création d'habitat collectif. À défaut, il devra être prévu une aire aménagée pour le stockage temporaire des conteneurs directement accessible de la voie publique.

Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc....) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE UC 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.

Une superficie de 10% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en pleine terre. Celle-ci peut recevoir les ouvrages de rétention cités à l'article UC 4 du présent règlement

Les lotissements et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'espaces communs hors voirie représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Toutefois :

" dans le cas où plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement de fait ainsi constitué. Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétons;

" dans le cas où un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ne formant pas intersection, les constructions peuvent être édifiées soit en limite de l'une de ces voies ou emprises publiques, soit partiellement en limite de chacune de ces voies ou emprises publiques.

Enfin, des implantations pourront être autorisées en retrait de l'alignement lorsque le projet de construction intéresse soit:

" un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,

" des parcelles en "dent creuse" en cour d'îlot

" à création d'une terrasse de restaurant couverte sur le domaine public à la condition qu'elle soit le prolongement extérieur d'un commerce existant, et que son aspect respecte l'architecture des bâtiments existants,

ou encore lorsque le projet de construction:

jouxe un bâtiment existant déjà en retrait

"ou nécessite de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture ou permet une meilleure intégration architecturale de la construction projetée,

"ou encore comporte une exigence issue d'une fonction technique pour des raisons de service public, sans que cela puisse nuire au caractère architectural et urbain de la rue ou de l'îlot.

Le long des rivières, du canal de Carpentras et du vallon de la Mayre, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, et les clôtures devront respecter un recul de 4m par rapport à cette même limite.

En outre, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres des emprises du domaine public ferroviaire sauf nécessité technique liée à l'exploitation du service public ferroviaire.

Une implantation en retrait de l'alignement des voies publiques pourra être imposée pour des raisons de sécurité pour les clôtures et portails.

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

Lorsque les bâtiments ne joignent 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 4 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés 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 prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol la projection au sol, et sur un plan horizontal, de toutes parties de construction située au-dessus du sol,

à l'exclusion des éléments tels que:

" balcons, loggias, débords de toitures, piscines,

ainsi que, et lorsqu'elles sont créées à moins de 1m de hauteur par rapport au terrain naturel:

" les terrasses, plages de piscines ou aires de stationnement imperméabilisées.

Ainsi définie, l'emprise au sol maximale admise dans la zone est fixée à 60 %.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie qui la borde (ou du terrain naturel en l'absence de voie), prise au milieu de la façade sur l'alignement jusqu'à l'égout des couvertures ou au sommet de l'acrotère.

De la sorte, et à défaut de prescription supérieure s'imposant au PLU :

la hauteur des bâtiments ne peut excéder :

- 9 m à l'égout
- 12 m au faîtage

Clôtures :

Leur hauteur, mesurée en tout point à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2 mètres, quel que soit leur mode de constitution.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs abords ainsi que les clôtures ne doivent pas porter atteinte par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Les proportions traditionnelles locales des baies seront respectées.

Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront réalisées :

en bordure des voies publiques ou espaces collectifs :

Les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 m surmontés d'une grille de dessin simple et doublées ou

non d'une haie sont la règle.

Les clôtures constituées de murs pleins sont interdites en limite avec les voies ou espaces publics.

Toutefois, elles peuvent être autorisées notamment lorsque la voie publique concernée est classée bruyante au présent document, et si elles sont situées en retrait de la limite avec un minimum de 0,50m, enduites sur les deux faces, et végétalisées (haie vive, plantes grimpantes à feuillage persistant).

sur les autres limites, elles seront :

- soit en grillage, éventuellement posés sur des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,40 m, et doublé ou non d'une haie vive,
- soit réalisées en mur plein obligatoirement enduit sur ses deux faces.

Dans tous les cas, les portes et portails seront de forme simple, assortis aux grilles lorsqu'il en existe, et peints du même ton.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Si elles ne sont pas séparées des voies publiques par un écran végétal persistant et opaques, elles devront être implantées hors des marges de recul imposées par rapport à celles-ci.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire aux obligations qui suivent, il pourra être fait application des dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

1. Pour toute opération de construction neuve ou de reconstruction :

Logements

2 places de stationnement par logement.

Commerces:

5 places de stationnement par commerce, plus 1 place supplémentaire distincte pour les véhicules de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvelle créée, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Bureaux

1 place de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, y compris la tranche de 0 à 50 m².

Hôtels et Restaurants:

1 place par chambre soit une place par tranche de quatre couverts, sans cumul pour les hôtels-restaurants.

Autres:

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

2. Opération d'extension, de restructuration, de transformation ou de réaménagement de locaux :

Les règles qui précèdent s'appliquent dans leur intégralité à la surface de plancher créée induisant une fréquentation accrue: subdivision de logements existants, changement de destination de locaux.

Selon les règles qui précèdent, le nombre des aires de stationnement à réaliser est le résultat obtenu par soustraction entre:

- le calcul du nombre d'aires de stationnement correspondant à la situation projetée,

auquel est retranché:

- le nombre, calculé sur le mode équivalent, du nombre d'aires de stationnement appliqué à la situation

initiale.

En cas de résultat négatif, il n'en résulte aucun droit à prendre en compte.