

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve du respect des règles édictées à l'alinéa j du présent article.
- b) Les constructions à usage d'équipements collectifs, de bureaux, de services et leurs annexes, ainsi que les constructions à usage de commerces de détail dont la SHON est inférieure à 300 m² dans les conditions fixées à l'alinéa j du présent article.
- c) Les lotissements à usage d'habitation, de service et de commerce dans le respect de l'alinéa j du présent article.
- d) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles respectent les règles édictées à l'alinéa j ci-dessous et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.
- e) La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la Loi n°76 – 663 du 19 juillet 1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret n°77 – 1133 du 21 septembre 1977 à condition qu'elles constituent le complément naturel d'une zone centrale d'habitation et dans le respect des énoncés à l'alinéa j du présent article.
- f) L'agrandissement et la transformation d'installations classées existantes non liées à la vie d'un quartier d'habitation sous réserve que l'importance des installations ne modifient pas le caractère de la zone et n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage. En outre, ils devront tenir compte des règles énoncées à l'alinéa j du présent article.
- g) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- h) Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte aux caractères du site, qu'ils tiennent compte des règles énoncées à l'alinéa j du présent article.
- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans le respect des règles énoncées à l'alinéa j du présent article.
- j) Dans les secteurs UCa, toutes les constructions autorisées dans le présent article sont admises, à condition toutefois qu'elles respectent les gabarits de sécurité imposés par la présence des lignes EDF.
- k) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement

- l) Les constructions à usage de stationnement public et privé
- m) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UC2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1. Les constructions à usage agricole
2. Les commerces autres que les commerces de détail et dont la surface dépasse 300 m² de SHON.
3. Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UC1
4. Le stationnement des caravanes
5. Le camping hors terrain aménagé
6. Les terrains aménagés de camping et de caravaning permanents ou saisonniers y compris les campings à la ferme.
7. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

En ce qui concerne la RD98, les RD 58, RD554, RD29, RD276, RD76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par unité foncière, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle privée automobile ne doit avoir, depuis la voie publique, une largeur inférieure à 6m de plate-forme. Les voies privées existantes peuvent avoir une largeur inférieure, avec un minimum de passage libre de 4m.

Les voies 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.

Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 1,50m.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles soumises si nécessaire à une pré- épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 Juin 1953, complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour bénéficier des dispositions inscrites aux articles UC6.2-b, UC7.2-d, UC8.2-b et UC 10.3-b, le terrain doit couvrir un îlot complet ou une fraction importante d'îlots couvrant au moins 3000 m² pour un minimum de 5 logements.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettent l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction, au nu de la façade, doit respecter un recul minimum de :

- 3 mètres de l'alignement de toute voie publique ou privée
- 5 mètres pour les garages

Par rapport aux RD 29-58-554-276 et 76 et à la voie de Villeneuve de contournement de la Crau Ouest/Nord Est :

- 15 mètres de l'axe des routes pour toute construction

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

- a. A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du Code de l'Urbanisme
- b. A l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC5 pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- c. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS
- d. Vis-à-vis de toute voie communale ou privée à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensembles d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC 5 pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante
- e. Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale. Les distances de reculement sont alors fixées après avis des services compétents en considération de la circulation, de l'aspect et de l'occupation d'ensemble du projet.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à 4 mètres. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.
2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement peuvent être admises :
 - a. La construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.
 - b. La construction à la limite parcellaire de bâtiments jointifs de hauteur et de caractère sensiblement identiques.
 - c. Des implantations différentes à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité
 - d. Des implantations différentes à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC5 sous réserve de la présentation d'un plan de masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.
 - e. Une implantation différente dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale a la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises après avis des services compétents :
 - a) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS, pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité
 - b) A l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC5 pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

- c) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS du présent POS
- d) A l'intérieur d'opérations intéressant les terrains visés à l'article UC5, sous réserve de la présentation d'un plan de masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux règles de sécurité.
- e) Pour l'implantation des piscines et locaux techniques pour lesquels il n'est pas prévu de distance minimale.
- f) Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

10.2 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris et tout point de l'alignement opposé, ne doit pas excéder la distance complète horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie existante ou de la voir prévue au plan d'occupation des sols et la marge de recul obligatoire, s'il en existe une.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

10.3 Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres, toutefois, cette hauteur peut être dépassé :

- Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
- Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres

b) Pour les opérations intéressant les terrains visés à l'article UC5, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent comporter un niveau de plus, soit 9 mètres. Ce niveau supplémentaire ne doit pas représenter plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments.

c) Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

La hauteur légale des différents bâtiments est alors fixée après avis des services compétents en considération de l'aspect architectural du projet et de son intégration dans le site.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

1. – Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructeurs devront s'inspirer des recommandations urbanistiques et architecturales jointes en annexe au présent règlement.

3. - Dispositions particulières

a) terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

b) implantation

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme et donc d'encastrer les constructions dans le versant, constructions qui seront « digérées » par le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

c) les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

d) Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.
- L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

e) Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles 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. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

f) Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandés par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

g) Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

h) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement
- A l'intérieur des lotissements ou programme groupé : trois places de stationnement par logement dont deux banalisées sur la voirie
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage commercial : 1VL par 25m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable :

- a) aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
- b) Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent POS pour tenir compte du COS exprimé dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du code de l'urbanisme.
- c) Dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte du COS des bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé